

Du rôle des employeurs dans l'habitation ouvrière

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 22 Mai 1937 à 14 heures

PAR

Jean DÉJARDIN

MEMBRES DU JURY

Président : M. OUALID, Professeur

*Suffragants : MM. LESCURE, Professeur
— BAUDIN, Professeur*

LIBRAIRIE

DU

RECUEIL SIREY

SOCIÉTÉ ANONYME

22, Rue Soufflot, PARIS 5^e

1937

DU ROLE DES EMPLOYEURS
DANS L'HABITATION OUVRIÈRE

Du rôle des employeurs dans l'habitation ouvrière

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 22 Mai 1937 à 14 heures

PAR

Jean DÉJARDIN

MEMBRES DU JURY

Président : M. OUALID, Professeur

Suffragants : MM. LESCURE, Professeur
— *BAUDIN, Professeur*

LIBRAIRIE

DU

RECUEIL SIREY

SOCIÉTÉ ANONYME

22, Rue Soufflot, PARIS 5^e

1937

*La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.*



INTRODUCTION

Le Problème du Logement Ouvrier

Le développement des villes qui s'est produit en France pendant la seconde moitié du XIX^e siècle s'est accentué durant le XX^e siècle. En 1851, il n'y avait que cinq villes dépassant 100.000 habitants, en 1931, il y en avait dix-sept.

Clermont-Ferrand qui avait 33.500 habitants en 1851, en avait 111.000 en 1926. Saint-Etienne est passé de 56.020 en 1851 à 193.000 en 1926. Pour certaines communes, en particulier dans la région parisienne l'accroissement est encore plus rapide. Drancy voit sa population tripler en 10 ans, Colombes la voit presque doubler (1). Dans le département de la Moselle, la population est passée de 1898 en 1931, de 2.000 à 5.000 habitants à Herserange et à Mont-Saint-Martin, de 3.000 à 10.000 à Jœuf, de 500 à 3.000 à Homécourt.

Cette tendance à l'urbanisation se manifeste encore plus clairement si l'on examine le développement de la population urbaine, c'est-à-dire celle des villes ayant plus de 2.000 habi-

(1)	1921	1931
Drancy	45.582 Hab.	51.156 Hab.
Colombes	32.271	57.313

tants par rapport à la population rurale. Le tableau ci-dessous, montre l'accroissement de la population des villes depuis 80 ans.

Année du recen- sement	POPULATION URBAINE (milliers d'habitants)					Population rurale
	Paris	Seine moins Paris	Villes de plus de 100.000 h. moins Paris	Total des grandes villes et Seine	Surplus population urbaine	
1851	1.053	369	1.225	2.647	6.488	26.648
1881	2.269	530	2.131	4.930	8.167	24.786
1911	2.288	1.289	2.889	7.013	10.466	22.093
1921	2.906	1.505	3.086	7.497	10.882	21.228
1931	2.891	2.043	3.694	8.628	12.791	20.415

L'accroissement proportionnel de la population urbaine par rapport à la population totale est plus important encore.

Année du recensement	POURCENTAGE DE LA POPULATION URBAINE par rapport à la population totale			Pourcentage de la populat. rurale
	Villes de plus de 100.000 hab.	Autres villes	Total de la populat. urbaine	
1851	7,4	17	24,4	75,6
1881	13,1	21,7	34,8	65,2
1911	17,8	26,4	44,2	55,8
1921	18,9	27,5	46,4	53,6
1931	20,6	30,5	51,2	48,8

Dans certains départements le recul de la population rurale a été très important. De 1881 à 1926 la population rurale a diminué de 50 % dans les Alpes-Maritimes et la Seine-et-Oise, de 45 % dans le Pas-de-Calais, la Meurthe-et-Moselle et le Rhône, de 35 % dans la Moselle, le Nord et les Bouches-du-Rhône.

Le développement de la population urbaine est dû principalement à l'industrialisation (1), qui a commencé au début du siècle dernier et s'est accentuée jusqu'à la crise actuelle. Les

(1) Indice de la production industrielle (Base 100 en 1913)

1900.....	66
1920.....	68
1930.....	140

entreprises ont été créées dans les villes en raison des débouchés qu'elles offraient, des commodités d'approvisionnement en matières premières, de la proximité des voies de communication, mais surtout en raison de la facilité de recrutement de la main-d'œuvre spécialisée qui elle-même n'est venue dans les villes que dans l'espoir de trouver du travail. L'importance des établissements existants déjà n'a fait que s'accroître. Le mouvement de concentration ébauché en 1850, a continué pendant tout le début du XX^e siècle. Le nombre des établissements occupant plus de 100 salariés est passé de 4.561 en 1906 à 6.897 en 1926. Le pourcentage de ces établissements qui était de 24,8 en 1906 s'est élevé à 36,8 en 1926.

Entre 1906 et 1926, la proportion des salariés sur la population totale est passée de 42 % à 48 % à Paris, de 34 % à 43 % dans la Seine, de 32 % à 36 % dans le Nord, de 31 % à 34 % dans le Rhône et de 27 % à 33 % dans la Loire.

Le développement de la population urbaine est dû aussi aux avantages que présentent les villes sur la campagne. Le travail y est moins pénible et d'une durée limitée. Les salaires y sont plus élevés et les distractions plus nombreuses et plus variées.

Tout cet afflux d'habitants dans les villes a amené de la part de ceux-ci une importante demande de logements.

Le rythme de la construction n'arrivait pas à progresser comme la population. La pénurie de logements se faisait surtout sentir à l'encontre des familles ouvrières. Une grande partie des immeubles construits et qui souvent remplaçaient de vieilles maisons ne contenait que des appartements à loyer relativement élevé. Les propriétaires fonciers hésitaient à faire entreprendre

la construction de maisons ouvrières, en raison de leur rapport assez bas et des difficultés de recouvrement des loyers.

La période après la guerre de 1914-1918 vit s'accroître ce déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. On a estimé à 300.000 le nombre des logements qui avaient été détruits pendant les hostilités et à 200.000 celui des logements endommagés.

Divers obstacles s'opposaient à la construction de nouvelles maisons, la hausse des prix, l'élévation du taux des emprunts, l'aggravation de charges de toutes sortes, rendaient aléatoire le revenu de la propriété bâtie. Les travaux entrepris malgré tout, étaient ralentis par la pénurie de matériaux et de la main-d'œuvre, qui se firent sentir dans les premières années qui ont suivi la guerre. La remise en état d'immeubles dont l'entretien avait été délaissé pendant cinq ans, absorbait une grande partie du personnel et des capitaux disponibles.

La législation des loyers issue de la guerre, si elle permettait à tout occupant fut-il isolé de rester en place, empêchait souvent toute une famille de se loger. Quand par exception une maison devenait vacante, elle était aussi transformée en hôtel, en banque, ou en salle de spectacles, d'un rapport plus sûr et plus lucratif.

Cette insuffisance du nombre de logements mis à la disposition de la classe ouvrière devait fatalement amener une hausse des prix.

La hausse a commencé à se manifester après 1900. Les évaluations décennales du revenu de la propriété bâtie faisaient ressortir l'augmentation des loyers à un taux moyen de 14,11 %

entre 1900 et 1910 (1). M. Georges Risler, cite l'exemple d'une mansarde éclairée à jour dormant, sans aération possible, dont le loyer avait été porté de 140 frs par an à 210 frs, soit près de 50 % d'augmentation.

Après la guerre de nombreuses lois furent faites dans le but de limiter le prix des loyers. Mais les immeubles neufs ne se trouvaient pas atteints, et le coût de leur construction obligeait à demander des prix de location élevés. Quant aux logements anciens, la loi interdisait bien toute augmentation de plus de 40 %, mais souvent le propriétaire exigeait de son nouveau locataire l'achat d'un mobilier se trouvant dans l'appartement, et dont le prix se trouvait exagéré par rapport à sa valeur.

Les loyers trop élevés pour le budget des familles ouvrières, ont obligé celles-ci à s'entasser dans des logements trop étroits (2). On comptait que pour 10 pièces il y avait à Lille en moyenne 12 habitants, 13 à Limoges. Les familles les plus touchées étaient celles de quatre personnes ; la plupart vivaient dans une seule pièce (3). A Amiens et à Saint-Etienne, pour les familles comprenant de 8 à 10 membres, il y avait en moyenne 3 personnes par pièce et il n'était pas rare de trouver huit personnes logées dans la même pièce. A Saint-Quentin en 1906, on comptait dix familles de dix personnes dont le logement ne se composait que d'une seule pièce.

(1) A Paris l'augmentation entre 1900 et 1904 était de 21,97 % dans le quartier de Javel, et de 7,9 dans le quartier de Grenelle.

(2) Il y avait à Paris avant la guerre 742.970 logements d'un loyer inférieur à 500 frs soit les $\frac{3}{4}$.

(3) A Paris, en 1911 : Logement de 1 pièce : 1 personne en moyenne par pièce ; Logement de 2 et 3 pièces : 1 personne en moyenne par pièce ; Logement de 4, 5 et 6 pièces : 0,7 par pièce.

Un tableau dressé en 1911 par la Statistique Générale de la France, donne le nombre et la répartition des logements d'après leur grandeur. Il distingue les logements surpeuplés qui comprennent, moins de 1/2 pièce par personne, les logements insuffisants ayant de 1/2 à 1 pièce, les logements suffisants comprenant une pièce, les logements larges possédant une à deux pièces, et les logements très larges ayant plus de deux pièces.

	NOMBRES ABSOLUS (en milliers)				POURCENTAGE			
	Paris	Villes de plus de 100.000 habit.	Villes de 50.000 à 100.000 habit.	Seine (moins Paris)	Paris	Villes de plus de 100.000 habit.	Villes de 50.000 à 100.000 habit.	Seine (moins Paris)
I. Logements:								
Surpeuplés	46,2	50	37	15,2	4,7	6,1	7,6	4,2
Insuffisants	261,1	241,2	132,8	99,8	26	29	27	28
Suffisants	373,5	257,1	146,9	113	38	31	30	31
Larges	149,7	135,6	80	69,8	15	17	17	19
Très larges	160,7	136,7	89,6	62,5	16	17	18	17
II. Personnes logées dans locaux								
Surpeuplés	216	268	195	85	8,2 (1)	10,4 (1)	13	7,7
Insuffisants	925	992	530	422	35 (1)	38 (1)	36	38
Suffisants	736	606	335	278	28 (1)	24 (1)	22	25
Larges	466	449	262	212	18 (1)	18 (1)	18	19
Très larges	296	259	171	115	11 (1)	10 (1)	11	10

Sur 8 millions de personnes demeurant dans des villes de plus de 100.000 habitants, 800.000 occupaient des logements surpeuplés et 3 millions vivaient dans des logements insuffisants. Près de la moitié de la population était mal logée.

Le surpeuplement du logement ouvrier est l'une des causes principales de son insalubrité. Il est difficile de maintenir la

(1) En 1926, la proportion est pour Paris de 8,7 ; 34 ; 29 ; 18 et 11 % — pour les villes de plus de 100.000 habitants elle est de 8,6 ; 37 ; 24 ; 20 et 11 %. Il y a donc une légère amélioration.

propreté d'une habitation lorsque toute la famille est réunie dans une seule pièce. Elle devient rapidement un taudis.

Cet état de choses a été aggravé par le mode d'aménagement des locaux : chaque parcelle de terrain a été utilisée. Des constructions ont été faites dans les cours des immeubles ; des entrepôts et des remises ont été utilisés en logements ; parfois les combles ont été aménagés par des séparations faites en planches et loués à de pauvres gens. D'anciens réduits obscurs ont servi de cuisine.

De Villeneuve-Bargemont qui fut préfet du Nord nous apprend qu'à Lille en 1830, il y avait 3.687 personnes logées dans des caves. La situation était si grave qu'on dut en 1864 y interdire l'habitation. Le défaut d'entretien des immeubles ainsi aménagés ne faisait qu'augmenter leur insalubrité. Dans certains quartiers de Paris, les logements malsains se trouvaient dans la proportion de 90 %. A Angers, en 1912, il y avait 2.000 maisons insalubres. A Troyes, sur un total de 6.500 immeubles, 2.000 étaient inhabitables.

Tous ces logements surpeuplés où ne pénétraient ni air, ni lumière constituaient des foyers d'infection. Les maladies contagieuses, la scarlatine, la rougeole et surtout la tuberculose y trouvaient un terrain propice à leur développement. A Lille, rue Saint-Sauveur, 95 % des enfants mouraient avant leur cinquième année, tandis que la proportion s'abaissait à 25 % rue Royale (1). A Paris la tuberculose y causait chaque année la mort de 12.000 personnes, sévissait surtout dans les immeubles

(1) Voir Lévasseur : La question des logements à bon marché.

surpeuplés. Le taux de mortalité qui était en 1905 de 8,25 % dans les quartiers surpeuplés, tombait à 2,58 % dans les quartiers privilégiés.

Au point de vue moral les conséquences du mauvais logement ouvrier ne sont point à négliger. Le taudis engendre le vice et la débauche. La promiscuité de plusieurs personnes vivant dans la même pièce est une grave atteinte à la morale. Les enfants rentrés de l'école incapables d'étudier dans le bruit, retournent dans la rue où ils prennent des habitudes de paresse et de vagabondage. Le père reste le moins possible dans le logement peu accueillant et va passer sa soirée au café. Là, oubliant ses fatigues, il s'adonne à la boisson, joue aux cartes, et ainsi dépense une grande partie de son salaire. Peu à peu le taudis amènera ainsi la désagrégation de la famille.

Lorsque les familles ouvrières doivent habiter en garni (1), elles vendent leurs meubles et plus tard il leur faudra un effort pour en racheter. Ce sera peu à peu la déchéance de la famille ouvrière, déchéance dont il sera difficile de se relever.

Ayant des difficultés pour trouver un logement convenable, las de vivre dans un taudis l'ouvrier est souvent tenté par les lotissements. Ne disposant que de peu d'argent, il achète bon marché et à crédit un terrain, le plus souvent argileux et marécageux. Il y construit une maison avec quelques planches, des matériaux de démolition et du carton bitumé. Dans ces conditions l'ouvrier échange son taudis contre un autre taudis.

Dans les campagnes la question du logement ouvrier se présente avec non moins d'acuité que dans les villes. Beaucoup de

(1) A Paris en 1926, il y avait 51.678 personnes logées en garni dans le XVIII^e arrondissement et 26.382 dans le XX^e arrondissement.

maisons sont abandonnées par suite de l'exode rural, mais celles qui sont encore occupées sont mal aménagées. Dans un grand nombre d'exploitations les travailleurs agricoles couchent dans des étables près des animaux. Si des locaux spéciaux leur sont réservés ceux-ci manquent du confort le plus élémentaire. Ils sont mal éclairés et mal aérés. Il n'y a pas de cheminée. La porte est leur seule ouverture. Le sol est de terre battue. Il n'y a pas de meubles. La literie n'existe pas toujours et dans nombre de fermes les hommes couchent sur la paille. Au moment des récoltes les ouvriers temporairement embauchés viennent surpeupler les locaux déjà trop petits.

M. Georges Risler dans un rapport fait au nom du Conseil Supérieur des habitations à bon marché estimait que les taudis ruraux sont plus meurtriers que ceux des villes. « Nous sommes persuadés, dit-il, que si l'on entreprenait une enquête sur quelques points de notre territoire on arriverait à constater que la mortalité des taudis ruraux est plus grande encore que dans ceux qui sont déjà la honte de nos grandes cités ». Et pourtant on trouvait des conditions, air pur et soleil qui manquent à l'ouvrier des villes.

Au point de vue moral les conséquences du mauvais logement des ouvriers agricoles sont à peu près les mêmes que dans les villes. Bien plus, le taudis ajouté à la dureté du travail des champs, contribue à éloigner de la terre ceux qui seraient tentés d'y rester et accélère l'exode rural.

*
* *

L'étendue du mal ainsi créé explique pourquoi le problème du logement ouvrier est devenu l'une des questions sociales les plus importantes. Pour le résoudre, de nombreuses initiatives se sont fait jour.

Il y a eu des fondations ayant pour but d'améliorer l'habitation ouvrière. Par la loi de 1894, les pouvoirs publics ont édicté des règles pour permettre la constitution de sociétés d'habitations à bon marché qui bénéficient d'avantages accordés par l'Etat. De leur côté les patrons ont accompli pour le logement de leur personnel un effort qui se poursuit depuis près d'un siècle.

Déjà sous l'ancien régime, la Manufacture de Saint-Gobain mettait des locaux à la disposition des personnes qu'elle employait. Au début du xix^e siècle, un Français établi en Belgique, M. de Gorge, avait fait construire quelques maisons avec jardin dans lesquelles il logeait ses ouvriers. Mais ce n'était là que des initiatives isolées et sans lendemain.

Le promoteur du mouvement fut un industriel de Mulhouse, Jean Dollfus. Il avait fait construire à Dornach, quatre maisons modèles destinées à loger une partie de son personnel. Avec le concours de onze autres manufacturiers il fonda la « Société Mulhousienne des cités ouvrières ». Cette société avait pour but de procurer des maisons aux ouvriers, et autant que possible des maisons dont ils fussent propriétaires. Elle comptait sur le sentiment de la propriété pour consolider la moralité des familles.

Les cités ouvrières ainsi construites formaient une petite ville vers l'extrémité du faubourg de Colmar. Autour d'une large avenue bordée de trottoirs, se trouvaient les maisons ouvrières. L'architecte Eugène Muller, avait créé le modèle de quatre maisons accolées, ayant chacune un jardin. D'autres logements adossés deux à deux, étaient en général achetés par des contre-maîtres, en raison de leur prix plus élevé. L'aménagement inté-

rieur de toutes les maisons correspondait à plusieurs types. La Société créée par Jean Dollfus obtint d'excellents résultats, puisque le nombre des maisons construites passa de 49 en 1864 à 1.200 en 1890.

A la fin du XVIII^e siècle, on se préoccupait déjà du logement ouvrier dans la fonderie du Creusot. Trois bâtiments avaient été élevés au voisinage des ateliers. A proximité de ces logements, un vaste terrain, affecté aux ouvriers, était divisé en petits jardins. En 1837, il n'y avait guère que quelques logements ouvriers au Creusot. MM. Schneider en firent construire de nouveaux, mais sous la forme de maisons collectives. Puis ils améliorèrent l'aménagement des bâtiments destinés au personnel. En 1861, ils firent construire des maisons isolées contenant chacune 4 logements au plus. En 1865, ils adoptèrent le logement indépendant et construisirent 105 maisons avec jardin. De 1870 à 1875, 117 maisons furent construites. Ils s'occupèrent aussi des ouvriers travaillant dans leurs ateliers situés dans d'autres villes, et à Montchanin 35 maisons furent édifiées.

Ce mouvement en faveur du logement ouvrier fut suivi par de grands industriels, comme Meunier à Noisiel, les filatures de coton de Loos, les grandes compagnies minières d'Anzin, de Blanzky et de Lens. Les mines de Lens en particulier firent un effort important, puisque le nombre des maisons qu'elles firent construire passa de 78 en 1855 à 528 en 1870, et à 4.812 en 1902.



CHAPITRE PREMIER

Résultats obtenus dans les diverses entreprises

SECTION I

GRANDS RESEAUX DE CHEMINS DE FER

Dès avant la guerre, les Grands Réseaux de chemins de fer avaient compris la nécessité de procurer des logements à leur personnel. Ils y étaient poussés par les besoins du service et par l'intérêt porté à leurs agents. Pour certains employés, chefs de gare, gardes barrière, qui doivent résider au lieu de leur travail, les réseaux avaient construit les locaux nécessaires. Pour d'autres, la crise du logement qui sévissait dans les villes, a obligé les compagnies à pourvoir à leur installation.

La question du logement des agents des réseaux ferrés a été l'objet d'une étude au Congrès international des Chemins de fer, tenu en 1922. Les conclusions adoptées furent les suivantes :

« Il est à désirer que tout agent de chemin de fer jouisse d'un logement salubre et confortable.

Il est à désirer que les administrations des chemins de fer, s'emploient, le cas échéant, à procurer des habitations à leur personnel.

L'intérêt des administrations est, pour parvenir à ce but, de s'adresser de préférence aux institutions privées, favorisées ou non par l'Etat suivant la législation de chaque pays, qui ont pour objet de favoriser la construction de maisons ouvrières,

en concluant avec elles les arrangements nécessaires. Il serait avantageux pour les administrations de favoriser la création d'institutions de ce genre de la part de leur personnel.

Il est désirable que les administrateurs pourvoient directement au logement des agents affectés à un service de sécurité qui ne trouveraient pas à se loger au voisinage de leur emploi ».

Les réseaux qui avaient en 1930 (1) un effectif de 487.075 agents, en logeaient 69.448. Les logements comprenaient au total 204.520 pièces habitables. En outre, ils ont consenti des avances à leurs employés et à diverses sociétés en vue de l'acquisition et de la construction d'immeubles qui se montaient à 132.312.720 francs.

Au 31 décembre 1935, le nombre des salariés logés était de 73.381. Durant cette même année, les réseaux avaient avancé à leurs agents 65 millions pour l'achat de maisons ou de terrains (2).

L'examen détaillé des résultats obtenus par chacune des compagnies fera ressortir l'œuvre accomplie par les chemins de fer dans l'habitation ouvrière.

§ 1. — Réseau des chemins de fer d'Alsace-Lorraine

Les habitations ouvrières construites par le réseau d'Alsace-Lorraine sont assez vastes. Certaines n'ont que deux pièces et une cuisine. Les autres comprennent trois, quatre et cinq pièces avec cuisine de manière à y pouvoir loger facilement les familles nombreuses. Toutes les pièces sont de grandes dimensions. Chaque maison possède l'eau, le gaz, l'électricité, et

(1) Statistique donnée par le Bulletin du Ministère du Travail.

(2) Chiffres extraits du rapport de M. Chautemps, Ministre des Travaux publics, au Ministre de l'Intérieur, sur l'évolution des chemins de fer français en 1935.

le tout à l'égout. A chaque logement est annexé un petit jardin. Lorsque l'agglomération est assez importante, des espaces sont réservés comme jardins publics et terrains de sports, des magasins sont aménagés afin que les familles puissent s'approvisionner sans déplacements longs et coûteux.

Les loyers assez faibles sont calculés sur un taux de 3 ou 4 % du capital engagé.

Les cités construites par le Réseau d'Alsace-Lorraine sont les suivantes :

Basse-Yutz (près Thionville)	82 logements
Hargarten (frontière Sarroise)	96 logements
Roding (région Sarrebourg)	47 logements
Florange	12 logements
Haubergen (près Strasbourg)	76 logements
Bisheim	22 logements
Roeschivasg (frontière Badoise)	12 logements
Samheim (près Mulhouse)	22 logements

Il y a ainsi au total 369 logements abritant 2.000 personnes.

D'autre part, un nouveau programme de construction est terminé. Il comprend 356 logements situés à Thionville, Sarreguemines, Apach et Benestroff. En 1930 les résultats obtenus étaient les suivants :

Personnel occupé	36.426
Agents logés	3.681
Pourcentage des agents logés	10

Nombre de logements	3.696
Nombre de pièces habitables	16.321
Moyenne de pièces par logement	4,44

Le réseau a apporté en outre à ses agents une aide financière qui se montait à 24.045.673 francs.

§ 2. — Réseau des chemins de fer de l'Est.

A la fin du siècle dernier, le réseau des chemins de fer de l'Est avait entrepris la construction de logements pour ses agents. Il avait édifié des maisons à Blesmes en 1855, à Batilly en 1870, à Chalindrey et à Romilly-sur-Aube en 1890.

Vers 1900, par suite du développement de la métallurgie en Lorraine, la compagnie fut amenée à pourvoir à l'installation de ses agents qui ne trouvaient que difficilement à se loger. En 1914, le réseau possédait au total 900 logements de 2, 3 ou 4 pièces avec jardin et 400 chambres pour célibataires. La plupart de ces constructions étaient situées dans le département de la Meurthe-et-Moselle. Pendant la guerre, 150 logements situés dans les Ardennes et la Meurthe-et-Moselle furent détruits. Après l'armistice la Compagnie des Chemins de Fer de l'Est reprenant possession de son réseau, faisait édifier 1.125 maisons en bois, et des baraquements afin de loger son personnel résidant dans les régions dévastées. En même temps, elle préparait un programme d'habitations ouvrières, sur les points du réseau où sévissait le plus la crise du logement, et notamment à Audun-le-Roman, Blainville, Conflans, Longwy, Lumes, Vaires, Reims, Revigny, Is-sur-Tille, Verdun, Longueville. Les centres les plus importants sont ceux de Vaires et de Blainville qui comprennent respectivement 700 et 800 logements.

En 1930 les résultats obtenus étaient les suivants :

Personnel occupé	66.621
Agents logés	10.500
Pourcentage des agents logés	16
Nombre de logements	9.900
Nombre de pièces habitables	32.300
Moyenne de pièces par logement	3,62
Nombre de chambres individuelles	1.600

Le réseau, a de plus, fait des avances à des sociétés d'habitations à bon marché qui se montaient à 9.229.000 francs. De leur côté les agents ont pu faire édifier ou acheter des maisons grâce à des prêts consentis par le réseau et dont le montant a été de 18.652.000 francs.

§ 3. — Réseau des chemins de fer de l'Etat.

Le réseau des chemins de fer de l'Etat avaient entrepris avant 1914 la construction de 100 logements avec jardin et de 40 grands immeubles. A la fin de la guerre, il manquait encore 13.000 logements. C'est alors que fut créé le Comité Central du logement des agents, chargé d'établir le programme de constructions. En 1918 le réseau édifia 34 nouvelles maisons collectives et 15 baraquements comprenant en tout 130 logements se décomposant ainsi :

- 6 logements de 2 pièces ;
- 57 logements de 3 pièces ;
- 61 logements de 4 pièces ;
- 6 logements de 5 pièces.

En 1924 le nombre de logements construits s'élevait à 1.150. Les uns étaient édifiés en bois, d'autres en maçonnerie et en

bois, d'autres entièrement en maçonnerie. Le loyer varie suivant l'indemnité de résidence touchée par l'agent et suivant la grandeur du jardin qui lui est affecté.

Les centres les plus importants sont situés à Rennes, Thouars, Le Mans, Trappes, Mézidon et Nanterre.

Par l'intermédiaire de la Société Immobilière des Chemins de Fer de l'Etat, le Réseau a fait construire en 1928 une centaine de logements à Asnières, et trois immeubles à proximité immédiate de la gare de Bois-Colombes. En 1929 elle a fait construire 5 maisons métalliques comprenant 10 logements de 4 pièces à Meudon, Issy-Plaine, Montrouge et Clichy.

Un vaste programme comportant l'édification de 1.500 logements dont 96 à Montrouge-Chatillon et prévoyant une dépense de 42 millions, est en voie de réalisation. Sous l'impulsion de M. Dautry le Comité Central du logement des agents, poursuit l'étude de nouvelles cités dans d'autres centres du réseau.

En 1930, la compagnie des Chemins de fer de l'Etat logeait au total 2.630 employés avec leur famille. L'aide financière apportée se montait à 23.243.600 francs.

§ 4. — Réseau des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée.

La Compagnie P. L. M. a fait construire des immeubles dans le but de loger ses agents à proximité du lieu de leur travail. Avant la guerre elle avait fait édifier 1.244 logements pour les employés que les nécessités du service n'obligeaient pas à de-

meurer dans les dépendances du chemin de fer. En 1922 elle fit bâtir des cités ouvrières comprenant 461 logements répartis ainsi :

- 36 logements de 2 pièces
- 165 logements de 3 pièces ;
- 245 logements de 4 pièces ;
- 15 logements de 5 pièces.

Ces derniers réservés aux agents dirigeants possèdent des pièces plus vastes et comportent une salle de bains.

Elle a fait édifier en outre, des maisons collectives comprenant 160 logements ainsi composés :

- 20 logements de 2 pièces ;
- 117 logements de 3 pièces ;
- 5 logements de 5 pièces.

Les cités ouvrières se trouvent dans tous les grands centres du réseau : Laroche, Paray-le-Monial, Saint-Germain-des-Fossés, Nevers, Chalon-sur-Saône, Vénissieux, Montchanin, Les Laumes, Miramas.

Les cités les plus importantes sont celles de Laroche formée par 87 immeubles comprenant au total 497 logements, et celle de Villeneuve-Saint-Georges.

Les résultats obtenus en 1931 étaient les suivants :

Personnel occupé	121.930
Agents logés	17.293 (1)
Pourcentage des agents logés	14
Nombre de logements	14.169
Nombre de pièces habitables	55.740
Moyenne de pièces par logement	3,93

(1) Dont 116 logés en dortoirs.

§ 5. — Réseau des chemins de fer de Paris à Orléans et du Midi.

Vers 1890, la Compagnie des Chemins de Fer de Paris à Orléans se préoccupait de donner des facilités de logement à son personnel employé dans les grandes villes. D'une part, elle a acheté des immeubles pour loger ses employés, et, dans les centres où la crise était particulièrement grave, elle a fait entreprendre la construction de cités ouvrières. Dans les localités de Juvisy, Saint-Pierre-des-Corps, Chateaudun, Vierzon, un grand nombre de maisons ont été édifiées. Chacune possède un jardin de 200 à 300 mètres carrés. Le prix de location est légèrement inférieur à celui des logements analogues situés dans la même ville.

En 1931 les résultats obtenus par le réseau étaient les suivants :

Personnel occupé	60.277
Agents logés	10.127
Pourcentage des agents logés	17
Nombre de logements	6.584
Nombre de pièces habitables	22.980
Moyenne de pièces pour logement	3,49

Aux agents qui veulent construire ou acquérir des immeubles, la Compagnie consent des avances exceptionnelles. Elle leur délivre gratuitement les scories, leur fournit au prix de gros le bois et les peintures nécessaires, et leur applique des tarifs réduits pour le transport des matériaux. Par ailleurs, elle donne son appui aux sociétés d'habitations à bon marché et de crédit immobilier. Le total des avances faites par le réseau s'élevait en 1931 à 11.043.682 francs.

En ce qui concerne le réseau des Chemins de fer du Midi, les résultats obtenus en 1930 étaient les suivants :

Personnel occupé	37.173
Agents logés	5.626
Pourcentage des agents logés	15
Nombre de logements	4.201
Nombre de pièces habitables	14.804
Moyennes de pièces par logement	3,52

§ 6. — Réseau des chemins de fer du Nord.

Le Réseau du Nord a accompli pour le logement de ses employés un effort tel, qu'il mérite d'être étudié en détail.

Les 2/3 du Réseau avaient été détruits pendant les hostilités. Les lignes furent rapidement reconstruites, mais il fallait pourvoir au logement des agents et de leur famille dans une région manquant de tout. Le 9 mai 1919, le Ministre des Travaux Publics donna l'autorisation de construire 2.000 maisons démontables en bois. Le Réseau les édifia sur tous les points de son territoire afin d'assurer les besoins du service et de donner au personnel l'impression que l'on s'occupait de lui. Ce programme fut terminé le 1^{er} novembre 1919. La compagnie demanda alors l'autorisation d'entreprendre un nouveau programme, portant sur 6.000 maisons en bois et 6.000 maisons en maçonnerie, toutes avec jardin. Mais des difficultés s'élevèrent pour acquérir les terrains nécessaires, les propriétaires étant dispersés par l'invasion et souvent peu décidés à vendre. Néanmoins, les travaux furent rapidement menés et à la fin de l'année 1921,

12.000 nouveaux logements étaient occupés par les agents du réseau. Les résultats obtenus en 1930 étaient les suivants :

Personnel occupé	75.870
Agents logés	19.581
Pourcentage des agents logés	26
Nombre de logements	18.860
Nombre de pièces habitables	65.375
Moyenne de pièces par logement	3,73
Chambres individuelles	579

Les maisons individuelles sont groupées dans des cités jardins dont les plus importantes sont :

Arras	2.035 habitants
Aulnoye	1.593 —
Béthune	1.863 —
Dunkerque Saint-Pol.	1.599 —
Hirson	1.320 —
Laon	2.100 —
Lens	2.899 —
Lille-Délivrance	2.171 —
Longeau	1.839 —
Tergnier	4.324 —

La cité d'Arras, en raison des difficultés pour trouver des terrains attenants, est constituée par 4 groupes, Achicourt, Rouville, Bucquoy, et Petit-Bapaume.

La cité de Tergnier a été construite en quatre étapes : les avenues droites et larges sont plantées d'arbres, une école, un dispensaire avec salle de consultation pour les nourrissons, des bains-douches, des magasins d'alimentation, une salle de réu-

nion et de cinéma, un bureau de poste, une école ménagère, un terrain de jeux, des tennis, un jardin d'enfants sont mis à la disposition de tous les habitants de l'agglomération.

Chaque maison est entourée d'un jardin d'une superficie d'environ 500 mètres carrés. La Compagnie a voulu éviter les terrains trop grands, afin que les employés puissent les cultiver facilement. Les clôtures sont constituées par deux rangées de fil de fer.

Dans toutes les cités le réseau s'est efforcé de varier les types de maisons. Des peintures de couleurs vives apportent à l'ensemble la gaieté et la variété.

La plupart des logements comprennent quatre pièces habitables : une cuisine, une salle commune et trois chambres. Le porche assez grand sert en été de lieu de réunion à la famille. Il y a des maisons de cinq pièces dans la proportion de une sur vingt et des maisons de six pièces dans la proportion de une sur quarante.

Dans tous les logements il y a l'eau courante et l'électricité ; dans les cités comprenant plus de 200 logements le tout à l'égout est installé.

Les maisons sont construites, soit en bois, soit en dur par l'utilisation des agglomérés et des scories dont le réseau est grand producteur. Les murs sont constitués par une double paroi et recouverts d'un enduit de ciment blanc. Le prix de revient de chaque maison a varié de 26.000 à 36.000 francs.

Dans la cité du Bourget et dans celle de Saint-Ouen, il y a des maisons de cinq étages. L'escalier commun dessert quatre pavillons de deux logements avec balcon.

Les résultats obtenus dans les cités jardins du réseau ont été des plus encourageants. En 1923 la natalité a été de 2,92 % supérieure de 15 % à celle du département du Nord et de 72 % à celle de la France. Au contraire, la mortalité n'a été que 4,9 pour mille, à côté de 18 pour mille pour l'ensemble du pays.

Indépendamment des constructions entreprises, le réseau a avancé à ses agents pour la construction de maisons des sommes qui s'élevaient en 1930 à 9.282.380 francs.

SECTION II

COMPAGNIES MINIERES

Les entreprises minières sont en général celles dans lesquelles les institutions sociales sont apparues le plus tôt en raison de l'intérêt qui pousse le patron à s'attacher les ouvriers. Le métier de mineur constitue en effet une spécialité bien caractérisée et veut pour être bien exercé non seulement un long apprentissage, mais encore des qualités qui ne s'acquièrent que par atavisme.

A la veille de la guerre, l'industrie houillère possédait 46.000 maisons ouvrières abritant 200.000 personnes. Plus de 44.000 logements étaient situés dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais. Pendant les hostilités, plus de 18.000 maisons furent entièrement détruites, et 12.000 furent sérieusement endommagées. Après la guerre, les compagnies minières se préoccupèrent de construire des nouveaux logements.

Une enquête a été effectuée par le Ministère du Travail, en 1930. Elle a porté sur 90 établissements, dont 56 mines de houille, 30 mines métallifères, 2 mines de potasse et 2 ardoisières.

Sur 342.417 personnes occupées, 148.964 sont logées dans les bâtiments des compagnies, soit une proportion de 58 %. Les arrondissements minéralogiques comptant le plus de salariés logés sont par ordre d'importance : Arras avec 94.406 salariés logés ; Douai, avec 30.788 ; Strasbourg, avec 24.883 ; Nancy, avec 14.407 ; Lyon, avec 7.735 ; Alès, avec 7.248 (1) et Saint-Etienne, avec 5.963. Proportionnellement aux effectifs employés les arrondissements minéralogiques qui logent le plus de salariés sont : Nancy, avec 77 % des employés logés, Arras, avec 72 %, Douai, avec 57 % ; Strasbourg, avec 53 % ; Clermont-Ferrand et Lyon, avec 50 %. Sur les 90 exploitations minières, ayant fait l'objet de l'enquête, on en remarque 4 qui logent moins de 10 % de leur personnel, 10 qui en logent de 10 à 25 %, 22 qui en logent de 25 à 50 %, 29 qui en logent 50 à 75 %, et 25 qui en logent plus de 75 %.

Nous donnons ci-dessous un tableau montrant pour les principales mines de houilles, le personnel occupé et le nombre de logements construits au début de l'année 1936 (2).

Mines	Arrondissements minéralogiques	Personnel occupé	Nombre de logements
Alais	Alès	11.172	210
Albi	Toulouse	1.582	674
Aniche	Douai	13.683	7.109
Anzin	Douai	20.558	3.812
Charbonnages des B.-du-Rhône	Marseille	1.841	869
Bruay	Arras	14.167	9.924
Carmaux	Toulouse	2.116	1.098
Carvin	Arras	1.589	721

(1) Au 1^{er} janvier 1934, il y avait dans le département du Gard, 4.750 salariés-logés.

(2) Renseignements fournis par l'annuaire du Comité des Houillères (Edit. 1936)..

Mines	Arrondissements minéralogiques	Personnel occupé	Nombre de logements
Centre	Clermont	301	167
Champagnac	Clermont	712	220
Clarence	Arras	1.097	639
Courrière	Arras	13.712	9.156
Crespin	Douai	1.155	512
Decazeville	Toulouse	2.541	85
Denain	Douai	801	284
Douchy	Douai	2.391	1.513
Drocourt	Arras	3.491	1.110
Epinac	Lyon	1.035	504
Escarpelle	Douai	4.655	2.034
Grand'Combe	Alès	5.233	2.659
Lens	Arras	15.500	10.044
Ligny	Arras	490	313
Marles	Arras	11.857	7.004
Messeix	Clermont	684	282
Charbonnages du Midi	Marseille	573	137
Montrambert	St-Etienne	3.198	900
La Mure	Lyon	2.032	603
Ostricourt	Douai	5.082	2.713
Rochebelle	Alès	2.822	498
Vicorgne	Arras	743	241

En général les cités ouvrières sont construites par les compagnies elles-mêmes. Chaque cité comporte plusieurs types de maisons comprenant de une à quatre pièces. Chaque logement possède un jardin de 3 à 500 mètres carrés. En raison des prix élevés des matériaux, la construction en série s'est généralisée. Pour éviter la monotonie, on a construit des groupes comprenant plusieurs modèles types. Les types de maisons adoptés sont

souvent inspirés de l'architecture régionale. Ils sont plus simples dans le midi que dans le Nord. Dans certaines mines, on a construit des baraquements réservés aux travailleurs étrangers.

Indépendamment des maisons construites ou acquises par les compagnies minières, des avances ont été faites aux salariés pour la construction de logements. A la fin de 1930 le total de ces avances s'élevait à 53.180.000 francs.

A titre d'exemple nous allons examiner les résultats obtenus par quelques grandes compagnies minières.

COMPAGNIE DES MINES D'ANZIN. — La Compagnie des Mines d'Anzin a fait construire et a fait l'acquisition de maisons pour ses ouvriers. En 1913, le nombre de logements s'élevait à 4.000. La plupart furent détruits pendant la guerre. Après 1918, en même temps qu'elle remettait en état ses installations, elle faisait restaurer les anciennes maisons ouvrières et en faisait édifier de nouvelles. En 1930, le nombre de logements s'élevait à 8.681. En 1936, sur un effectif de 20.558 ouvriers, 8.812 soit 42 % étaient logés par la compagnie.

Dans le choix des types de maisons qu'elle a fait construire, la compagnie a voulu réaliser des conditions de bien-être et de salubrité toujours meilleures. Les anciens corons aux files de maisons contiguës, ont fait place à des cités jardins aux larges avenues bordées d'arbres, où le souci du confort et de l'hygiène s'allie à celui de l'esthétique.

Ces cités sont constituées par des groupements de deux, trois ou quatre logements entourés de jardins. Chaque logement comprend au rez-de-chaussée, deux pièces principales, une cuisine

et diverses dépendances, à l'étage deux pièces mansardées. Un jardin de 3 à 4 ares est affecté à chaque habitation. L'écoulement des eaux pluviales et ménagères est assuré par de larges canalisations. Toutes les cités sont dotées de l'électricité et de l'eau potable.

Une salle des fêtes, une bibliothèque et des écoles sont annexées aux cités. Les perspectives réalisées par l'utilisation judicieuse des terrains, la variété des constructions, et le décor floral des avenues, rendent particulièrement attrayantes ces habitations baignées d'air et de lumière.

COMPAGNIE DES MINES DE LENS. — Les maisons ouvrières construites par la Compagnie des Mines de Lens, avaient été entièrement détruites pendant la guerre. Elles ont été reconstruites par mesure d'économie, sur les anciennes fondations. Par suite de l'augmentation des effectifs ouvriers, due à l'application de la loi de 8 heures, la Compagnie a entrepris l'édification de nouveaux logements.

En 1936, 10.044 ouvriers sur un total de 15.500 étaient logés par la Compagnie, soit 66 %. Les dépenses engagées pour la construction des habitations ouvrières, ont été trois fois plus élevées que celles nécessitées pour la remise en état des mines.

Pour établir les plans des maisons, la Compagnie a fait une enquête auprès de ses ouvriers et, dans la mesure du possible, a tenu compte de leurs désirs. Les cités se trouvant près des centres d'extraction, les entrepreneurs ont rencontré des difficultés. En effet par suite du creusement des galeries, le sol se

tasse de 10 centimètres par an. Les murs sont construits en briques fabriquées par la compagnie et en agglomérés, la région ne possédant pas de pierres à bâtir. Les couvertures sont en tuiles, et les menuiseries extérieures sont en chêne, en raison de l'humidité. Chaque maison comprenant de trois à six pièces, possède un clapier, un poulailler, une buanderie. Le jardin d'une superficie de 370 m², donne un revenu annuel estimé à 1.500 francs.

Rien n'a été négligé pour égayer l'agglomération et rompre la monotonie qui résulterait de constructions uniformes. La variété des types au nombre de 40, l'emploi de briques blanches ou rouges, la disposition des toitures, les couleurs différentes, tout a été utilisé pour donner à l'ensemble un aspect agréable.

Des rues de 12 m. de large, conduisent au centre de la cité, où se trouvent réunis l'église, les groupes scolaires avec leur patronage, l'école maternelle, l'enseignement ménager et le dispensaire.

Les logements sont mis à la disposition des ouvriers, moyennant un loyer qui varie entre 6 francs par mois pour quatre pièces, et 14 frs pour six pièces, et qui représente seulement les frais d'entretien et les impôts.

COMPAGNIE DES MINES DE COURRIÈRES. — Les maisons construites par les Mines de Courrières correspondent à trois types. Les grandes maisons ont une surface de 44 m² 25, et comprennent au rez-de-chaussée une salle commune et une chambre, à l'étage deux chambres.

Les maisons mixtes couvrent 34 m² ; et comprennent le même nombre de pièces que les maisons du premier type.

Les petites maisons de 26 m², ne comprennent qu'un rez-de-chaussée avec une chambre et une salle commune.

Toutes ces habitations accolées par groupes de trois ou quatre, comportent une buanderie servant de cuisine, un débarras, et des W. C.

Construites en briques du pays, couvertes de tuiles, les maisons sont carrelées au rez-de-chaussée et parquetées à l'étage. Le grenier très réduit, n'est pas aménagé pour être utilisé. Les cuisines ne possèdent pas l'eau courante, mais des bornes fontaines ont été placées dans toutes les rues.

MINES DE FER DE SAINT-PIERREMONT. — Les Mines de fer de St-Pierremont à Mancieulles, se trouvaient au début de leur exploitation dans un pays à peu près désert. La compagnie a entrepris la construction de logements pour ses ouvriers et en 1914, il y avait 95 maisons abritant 1.200 personnes. Après la guerre il fallut remettre les immeubles en état. Les mines, qui occupent actuellement 1.240 ouvriers, en logent 800 dans des maisons de deux à quatre pièces, chacune avec un jardin de 250 m². Au centre de la cité, se trouve une salle de spectacle de 1.000 places.

MINES DOMANIALES DE POTASSE. — Les mines de Potasse de Haute Alsace, exploitées par l'Allemagne jusqu'en 1918, ayant un personnel restreint, n'avaient construit que quelques maisons ouvrières. Devenues après la guerre les Mines Domaniales de Potasse, ayant à faire face à des commandes de plus en plus importantes, elles durent faire appel à des travailleurs de tou-

tes les régions de la France et de l'étranger. Elles furent obligées de garantir, pour les embaucher, un logement pour eux et pour leur famille. La construction de maisons, tout en présentant un caractère social, répondait à une nécessité industrielle.

En 1931, il y avait pour un effectif de 7.153 ouvriers, 3.435 logements se répartissant ainsi :

Maisons d'ingénieurs	66
Logements d'employés	382
Logements d'ouvriers	3087

Il y avait en outre, 661 places pour les ouvriers célibataires.

Le type de la maison ouvrière est l'immeuble formé par deux logements de 4 pièces, avec une salle commune et une cuisine au rez-de-chaussée et 2 pièces au 1^{er} étage. Il y a partout l'eau, le gaz et l'électricité. Un jardin de 4 à 500 m² entoure chaque maison et la rend complètement indépendante des logements voisins. Au centre des cités se trouvent tous les services annexes, des écoles, des coopératives, des dispensaires, une église et même une ferme modèle.

SOCIÉTÉ DES FORGES ET DES ACIÉRIES DU NORD ET DE L'EST. — La Société des Forges et des Aciéries du Nord et de l'Est exploite les mines de fer de Piennes. Elle a développé les cités ouvrières de Piennes, et de Jardreville, suivant les besoins de son exploitation et le nombre de ses ouvriers.

Les constructeurs ont évité les longues files de corons en limitant les groupes à 8, 6, et parfois 4 logements. Lorsque le groupe est bâti le long d'une rue, ce qui est le cas le plus fré-

quent, ils ont conservé entre la rue et les maisons un espace de 3 à 6 mètres, occupé par un trottoir planté d'arbres, et très souvent par un second trottoir surélevé ou par un jardin. Les cités ont été construites en tenant compte de toutes les conditions de salubrité nécessaires. Le rez-de-chaussée des maisons est surélevé. Un réseau d'égouts a été établi et de vastes espaces libres ont été aménagés.

Les maisons construites en briques ont un rez-de-chaussée, un étage et comprennent de 4 à 6 pièces.

Depuis la guerre, la Société a fait édifier 15 pavillons avec jardin. Il y a en plus, 7 cantines où sont logés les ouvriers célibataires.

Dans la cité de Jardreville, la commune a fait construire une école maternelle.

SECTION III

ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

En dehors des compagnies minières et des grands réseaux de chemins de fer, un grand nombre d'établissements industriels et commerciaux se sont intéressés à l'habitation ouvrière. Etant donné le grand nombre d'entreprises ayant contribué, sous une forme ou sous une autre, aux logements de leurs employés, il est à peu près impossible de dresser un tableau d'ensemble de l'effort fourni. Nous examinerons seulement les résultats ob-

tenus par les entreprises occupant plus de 200 salariés, en prenant pour base deux enquêtes effectuées par le Ministère du Travail en 1930.

SIÈGE DES ENTREPRISES	Etablissements enquêtés		Etablissements logeant leur personnel			Pourcentage des ouvriers logés par rapport aux ouvriers	
	Nombre d'éta- blisse- ments	Ouvriers occupés	Nombre d'éta- blisse- ments	Ouvriers occupés	Ouvriers logés	occupés dans les éta- blisse- ments logeant leur person- nel	occupés dans tous les éta- blisse- ments enquê- tés
Paris.....	330	280.795	38	27.348	1.733	6 %	0,7%
Seine moins Paris.....	304	202.466	58	53.287	3.150	5 %	1,5%
Villes de plus de 100.000 hab.	353	224.455	101	95.876	13.045	13 %	6 %
Villes de 50.000 à 100.000 hab.	207	138.351	81	66.748	8.662	13 %	6 %
Villes de moins de 50.000 hab.	1.531	956.777	1.223	808.171	219.138	27 %	22 %
Total.....	2 725	1.802.844	1.501	1.052.430	247.728	23 %	14 %

L'examen de ces chiffres montre que ce sont surtout les entreprises situées dans les villes de moins de 50.000 habitants qui se préoccupent du logement des ouvriers. Sur 808.171 personnes occupées par des établissements pratiquant le logement du personnel, 21.938 sont logées sous une proportion de 27 %. A Paris cette proportion n'atteint que 6 %. Cela explique pourquoi dans les petites villes, les patrons ont dû faire construire un grand nombre de logements pour attirer les ouvriers, et rendre possible le fonctionnement de leur entreprise.

L'examen de la répartition des établissements d'après le pourcentage des salariés logés, permettra de faire les mêmes constatations.

Siège des entreprises	2	5	10	25	50	Nombre d'établis- sements
	à 5 %	à 10 %	à 25 %	à 50 %	à 100 %	
Paris	28	6	2	1	1	38
Seine moins Paris	29	14	8	7	0	58
Ville de plus de 100.000 H.	32	28	26	13	2	101
Ville de 50 à 100.000 H...	30	19	18	10	4	81
Ville de moins de 50.000 H.	150	174	362	310	227	1.223
TOTAL	269	241	416	341	234	1.501

Environ 18 % de ces établissements situés dans les villes de moins de 50.000 habitants logeaient plus de la moitié de leur personnel. A Paris le pourcentage n'était que de 3,9. On rencontre même dans les petites villes des entreprises qui logent la totalité de leur personnel. Ce sont deux fabriques de produits chimiques qui occupent environ 450 ouvriers chacune, une usine de textile de l'Eure, une usine de textile de Vaucluse occupant 227 ouvriers et une entreprise des Vosges ayant 289 employés.

Les départements ayant le plus grand nombre d'employés logés sont indiqués au tableau ci-dessous :

Départements	Nombre d'établissements enquêtés	Personnel occupé	Personnel logé
Meurthe-et-Moselle	54	64.986	23.536
Nord	186	154.678	21.437
Moselle	16	49.245	16.001
Isère	45	23.566	9.849
Doubs	30	29.894	9.088
Haut-Rhin	60	43.682	8.059
Seine	40	21.905	7.742
Seine-Inférieure	67	»	7.734
Saône-et-Loire	4	20.209	7.325
Vosges	35	11.034	6.316
Rhone	17	24.643	6.124
Pas-de-Calais	41	27.949	6.030
Ardennes	43	21.180	5.981

Ce sont les entreprises situées dans les départements qui proportionnellement à leurs effectifs logent le plus grand nombre d'ouvriers. Plus de la moitié de leur personnel occupe des maisons leur appartenant (1).

Outre le logement direct des salariés, un grand nombre d'établissements industriels et commerciaux ont apporté une aide financière pour permettre aux ouvriers et à divers organismes d'entreprendre la construction de logements.

La distinction opérée entre les établissements occupant plus de 500 salariés, et ceux occupant de 200 à 500 salariés montre que pour un nombre d'entreprises sensiblement égal, l'aide fi-

(1) Les entreprises qui logent le plus grand nombre de salariés sont dans l'ordre : les métaux, les textiles, les produits chimiques, la verrerie et l'alimentation.

nancière est beaucoup plus importante pour les premiers. Les grandes entreprises trouvent des capitaux plus facilement que celles de moyenne importance et par suite ont la possibilité de contribuer d'une façon plus efficace au logement de leur personnel.

Au point de vue de l'importance de l'aide financière on peut classer ainsi les départements :

Puy-de-Dôme	92.753.377	francs
Meurthe-et-Moselle	42.188.977	—
Nord	22.944.168	—
Loire-Inférieure	21.331.445	—
Haut-Rhin	11.867.658	—
Moselle	8.935.869	—
Calvados	8.572.712	—
Doubs	5.899.827	—
Seine-Inférieure	4.936.897	—
Seine-et-Oise	4.226.246	—

L'aide financière du département du Puy-de-Dôme doit son importance à la maison Michelin qui a fait de grosses avances à une société d'habitations à bon marché que nous aurons l'occasion d'étudier dans le chapitre suivant.

Après ces indications générales, nous allons donner un aperçu des résultats obtenus dans des entreprises industrielles et commerciales.

SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CONSTRUCTIONS MÉCANIQUES. — Cette entreprise qui emploie environ 4.000 personnes avait fait édifier avant la guerre, à Denain, un groupe de maisons ouvrières dé-

nommé « Cité Le Châtelier » comprenant 250 logements avec jardin. Après les hostilités la Société entreprit la restauration des maisons dont les 9/10^e étaient devenus inhabitables. En outre elle a fait construire un nouveau groupe comprenant 340 logements.

La cité est édifiée sur l'emplacement du parc d'un ancien château. Elle est traversée par une dérivation de l'Escaut.

Chaque habitation avec son jardin occupe une surface de 400 mètres carrés. Les logements sont de plusieurs types suivant leur destination. Les maisons occupées par les ingénieurs comprennent au sous-sol : trois caves et deux citernes ; au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine avec office ; à l'étage : trois chambres, une salle de bains et un cabinet de toilette.

Les maisons de contremaîtres sont accolées deux à deux. Elles possèdent au sous-sol trois caves ; au rez-de-chaussée : une salle à manger, une chambre et une cuisine ; à l'étage : deux chambres et un grenier.

Les logements destinés aux ouvriers sont groupés par trois ou quatre par la même maison. Ils sont identiques à ceux des contremaîtres.

Il y a en outre 10 appartements obtenus par la transformation de l'ancien château. La société possède de plus un certain nombre de maisons disséminées dans la ville de Denain. Dans toutes les habitations sont installés le gaz et l'électricité.

SOCIÉTÉ ELECTRO-MÉTALLURGIQUE D'AUVERGNE. — La Société Electro-Métallurgique d'Auvergne qui occupe 300 ouvriers exploite, près de la gare des Ancizes (Puy-de-Dôme), une aciérie

au four électrique. Située à 3 kilomètres de toute habitation dans un endroit isolé et dépourvue de communications, l'entreprise a dû aménager des routes et assurer le ravitaillement et le logement de son personnel.

Pour les ouvriers elle a construit 10 maisons, comprenant chacune 4 logements de 4 pièces, et de 44 mètres carrés de surface. Chaque habitation possède une cave, deux pièces au rez-de-chaussée et deux pièces à l'étage. Le jardin a 260 mètres carrés et il lui est adjoit un terrain de culture d'une contenance de 300 mètres carrés. Le prix de revient a été pour chaque maison de 42.500 frs.

Les maisons destinées aux employés comportent deux logements de 4 pièces distribués de la même façon que ceux des ouvriers mais plus vastes. Le jardin et le terrain de culture occupent respectivement 550 et 400 mètres carrés.

Pour les ingénieurs, la Société électro-métallurgique a fait édifier 4 villas. Chacune comprend une cave, 4 pièces au rez-de-chaussée, 4 pièces au premier étage, deux greniers, une mansarde et une lingerie au 2^e étage. Le prix de revient de chaque villa a été de 140.000 francs.

La cité comporte en outre une cantine pour les repas et le logement des ouvriers célibataires, une Société coopérative d'alimentation et une salle de réunions avec poste récepteur de radio.

Les dépenses totales effectuées par la Société pour la construction de maisons ouvrières ce sont élevées à 2.500.000 francs.

COMPAGNIE DE FIVES LILLE — En vue de l'édification de cités ouvrières la compagnie a choisi un type de maison pouvant être aménagé en logement d'une ou plusieurs pièces avec cuisine.

A la Chapelle, les habitations ont été groupées sur un terrain de 12 hectares comportant de vastes espaces libres. Les rues ont été tracées autour d'un grand square. La durée des travaux a été de 4 ans.

La cité est formée par 86 maisons comprenant 398 logements de 1 à 4 pièces. Chaque locataire possède un petit jardin et peut utiliser la buanderie affectée à chaque immeuble. Il y a de plus 67 chambres réservées aux ouvriers célibataires. La cité possède l'eau et l'électricité et deux réseaux d'égouts dont l'un pour les eaux pluviales, l'autre pour les eaux usées.

La Compagnie de Fives Lille a fait construire à Hellerives et à Fives 60 maisons individuelles et 14 maisons collectives comprenant 136 logements. Le nombre total de locataires de la compagnie s'élève à 534.

ETABLISSEMENTS SCHNEIDER. — Nous avons vu que les Etablissements Schneider ont été parmi les premiers à s'intéresser aux logements ouvriers. A la veille de la guerre, il y avait au Creusot 2.427 habitations dont 1.968 avec jardin, couvrant 180 hect. En 1919 un gros effort fut effectué. Les nouveaux logements étaient nécessités par l'augmentation des effectifs ouvriers et par l'arrêt pendant les hostilités de toute construction nouvelle. Au Creusot 46 maisons comprenant 188 logements de 3 et 4 pièces ont été édifiées. A Saint-Laurent d'Andenay, dans la région de Montchanin, il y eu 274 logements nouveaux, à

Harfleur 236, à Champagne-sur-Seine 100, à Sarde-les-Marnes 111. En quelques années les Etablissements Schneider édifièrent ainsi 1.119 habitations nouvelles. En 1934, 3.902 logements et 1.100 chambres leur permettaient de loger 42 % de leur personnel.

Les habitations construites en 1860 ne comprenaient que deux pièces. Celles édifiées en 1875 en avaient trois. Celles aménagées après la guerre comprennent de trois à six pièces et possèdent toutes un jardin. Les maisons destinées aux employés sont un peu plus vastes que celles des ouvriers.

Les Etablissements Schneider se chargent de l'entretien de leurs maisons. Elles sont blanchies à l'extérieur tous les deux ans. Elles sont réparées tous les six ans à l'intérieur. En cas de décès à la suite d'une maladie contagieuse elle sont désinfectées. Des agents spéciaux exercent une surveillance sur la bonne tenue des habitations et des primes sont attribuées aux locataires dont les logements sont le mieux tenus.

En outre, des avances ont été consenties aux ouvriers. Celles-ci au nombre de 3.483, se montent à 5.205.000 francs. 10 % des ouvriers sont propriétaires de leur maison.

La surface couverte par les constructions est de 133 hectares.

ETABLISSEMENTS GRAMMONT. — Les Etablissements Grammont à Pont-de-Cheruy (Isère), occupent 2.700 ouvriers dont une grande proportion d'étrangers. Ils ont fait l'acquisition de nombreux immeubles qu'ils ont remis en état. D'autre part, ils ont entrepris la construction de cités ouvrières, qui comportent soit bâtiments collectifs, soit des pavillons individuels, et où les locataires sont répartis autant que possible par nationalité.

Les Etablissements Grammont logent au total 380 familles et 320 célibataires.

ETABLISSEMENTS KULHMANN. — La Société Kulhmann a voulu donner à son personnel, pour un prix de location modique, des logements salubres comprenant de 4 à 6 pièces. Ces maisons sont bâties à proximité des usines et éloignées des agglomérations. Elles constituent des cités ouvrières à Port-de-Bouc, Rieuve, Villers-St-Paul, Oissel, Loos et à La Madeleine. Des maisons pour ouvriers isolés se trouvent à La Madeleine et à Villers-St-Paul.

Les Etablissements Kulhmann possèdent ainsi 2.500 logements, soit en toute propriété, soit en participation avec des sociétés d'habitations à bon marché.

ETABLISSEMENTS MICHELIN. — En vue de loger le personnel travaillant dans ses usines la Société Michelin a constitué le 1^{er} février 1909, à Clermont-Ferrand, une société d'habitations à bon marché. Le capital, à la suite d'augmentations successives, a été porté à 80 millions.

Les travaux de construction commencèrent en 1919. En 1924, 1.228 logements étaient terminés. En 1930, 1.556 logements étaient à la disposition du personnel. Actuellement, il y a trois maisons collectives et 810 maisons individuelles, comprenant 3.087 logements se décomposant de la façon suivante :

	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.	6 p.	Total des pièces
Maisons collectives	11	77	14	5	»	334
Maisons individuelles .	22	422	2427	104	5	11.568
TOTAL	33	499	2441	109	5	11.902

La surface de chaque chambre varie entre 11 et 14 m², celle des cuisines est en moyenne de 14 m² 4. Chaque logement possède un bac à laver, l'eau sur l'évier et l'électricité, et un jardin de 250 à 300 m². En outre, la société loue aux ouvriers des terrains dont elle n'a pas l'utilisation immédiate.

Grâce à l'exécution en série, la société d'habitations à bon marché Michelin, est arrivée à réduire de 51 % le nombre total des heures de travail nécessaires à la construction d'un bâtiment de 4 logements, et à obtenir des prix de revient inférieurs de 30 % aux prix de revient habituels.

La Société Michelin a fait construire à Courbevoie des logements comprenant : un vestibule, deux chambres, une cuisine, et une buanderie office de 4 à 5 m². Le sol est recouvert d'un linoléum très solide, qui permet de maintenir une propreté rigoureuse. La cuisine est claire et nette, et d'entretien facile. Le sol est en granito. La buanderie toilette, possède un bac à laver en granito avec des revêtements en carreaux de faïence sur trois faces pour permettre de prendre des douches. Le chauffage central peut être ouvert ou fermé, chaque quinzaine, par le gardien de l'immeuble. Cela permet aux locataires de ne payer le chauffage qu'en fonction du nombre de radiateurs ouverts.

TISSAGE DE COTON ROGER DE MAISTREL. — Les Tissages Roger de Maistrel, à Remiremont, logent tout leur personnel. Celui-ci composé de 200 personnes, est logé dans des maisons de 1 à 6

logements, ou dans des fermes, ce qui permet à une partie de la famille de s'occuper à des travaux agricoles.

SOCIÉTÉ DE SAINT-GOBAIN, CHAUNY ET CIREY. — La direction générale des glaceries de Saint-Gobain, s'est de tout temps intéressée au logement de ses ouvriers. Tous les employés ainsi que le personnel de maîtrise sont logés par les soins de la compagnie. Un grand nombre d'ouvriers habitent des maisons qui ont été achetées ou édifiées par la Société, à proximité immédiate des usines.

La guerre qui a entraîné la destruction plus ou moins complète de quatre usines et des habitations environnantes a obligé la Société à faire des sacrifices considérables pour la reconstruction de ses immeubles.

A la glacerie de Saint-Gobain, 128 logements ont été édifiés en deux étapes. Les dépenses se sont élevées à plus de 3 millions et demi. A Cirey, le nombre des logements s'élève à 140. A Monfluçon, la Société possède 151 logements, 18 baraquements et un dortoir. Dans le département de l'Oise, la Société a fait construire une usine occupant 1.200 ouvriers. De nombreuses habitations existant dans la région, la Société a acquis 28 immeubles à Thourotte et dans les communes voisines de Montmacq, Plessis Brion, Longueil Armel, Machemont, pour la somme de 800.000 francs. Elle les a fait réparer.

De plus elle a entrepris la construction de 5 logements de 7 pièces pour les chefs de service, de 20 logements de 6 pièces pour les surveillants et contremaîtres et de 30 logements pour

employés. Pour les ouvriers 275 logements ont été édifiés. Le coût de chaque logement a varié entre 21.000 et 108.000 francs.

Les cités ouvrières sont complétées par des établissements de bains douches, coopératives, salles de réunions et dispensaires.

A Bagneaux et à Chalon-sur-Saône, la Société possède des intérêts importants dans les verreries. Dans ces deux villes, 61 logements ont été mis à la disposition du personnel.

La Société possède un total de 836 logements dont le coût a été de 22.829.000 francs (1).

*
* *

Tant du côté patronal que du côté ouvrier (2) on a reproché à l'Etat, aux départements et aux communes de n'avoir rien fait pour le logement de leurs agents.

D'une part, comme beaucoup de chefs d'entreprises, l'Etat a été dans la nécessité de pourvoir au logement de certains fonctionnaires. Un exemple récent nous est fourni par l'occupation des fortifications de la frontière de l'Est. L'autorité militaire a été obligée de faire édifier des maisons pour les officiers et sous-officiers astreints à résider dans ces régions. Particulièrement

(1) Outre les entreprises qui ont été décrites on peut citer : Dans le Nord : Etablissements Agache Fils, Filatures Thiriez, Raffinerie Béghin, Energie Electrique du Nord. Dans l'Aisne : Fabrique de soie artificielle de Gauchy, Familistère de Guise, Verreries de Folembray. Dans la Somme : Etablissements Saint Frères. Dans les Ardennes : Soie artificielle de Givet. Dans la Meurthe-et-Moselle : Forges de Jœuf, Société Solvay et Cie, Aciéries de Longwy. Dans la Seine-et-Marne : Etablissements Delattre et Frouard. Dans le Doubs : Société Oeflikon. Dans la Loire : Forges et Aciéries de Firminy. Dans le Rhône : Teinturerie Gillet. Dans l'Allier : Société Dunlop. Dans la Moselle : Etablissements de Wendel.

(2) Voir rapport du Conseil supérieur du Travail, 1931, page 252.

dans le département de la Moselle, à Angevillers et à Cattenom, villages dénués de toutes ressources au point de vue habitation. Les maisons destinées aux officiers et à leur famille, comprennent au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, et au premier étage : trois chambre et une salle de bains. Les logements pour sous-officiers comportent : une cuisine, et deux ou trois pièces. Toutes ces maisons possèdent l'électricité l'eau courante et un jardin. Des habitations semblables ont été construites sur plusieurs autres points de la frontière de l'Est.

D'autre part, beaucoup de fonctionnaires sont logés au lieu de leur travail. L'Etat loge ainsi, les proviseurs de lycée, et certains receveurs des postes. Les communes logent les instituteurs et les directeurs d'école.

En outre, l'Etat facilite le logement de beaucoup de ses fonctionnaires dans les habitations à bon marché construites grâce aux avances et aux subventions qu'il a consenties.

*
* *

Après avoir étudié les résultats obtenus dans chaque catégorie d'établissements, nous pouvons avoir une vue d'ensemble sur l'œuvre accomplie par les employeurs en faveur de l'habitation ouvrière.

Sur un peu plus de 2.800 entreprises, 1.600, soit une proportion de 57 %, se préoccupent du logement de leurs employés. L'effort le plus important été fourni par les compagnies minières qui possèdent comme locataires 58 % de leurs salariés. En comprenant tous les grands établissements industriels et

commerciaux, les mines, les réseaux de chemins de fer, nous voyons que les employeurs logent 20 % de leurs salariés, et que le nombre des logements s'élève à 335.000 (1), indépendamment de l'aide financière qu'ils leur accordent sous une forme quelconque.

Des avances se montant à près de 500 millions, 515.000 salariés logés, tels sont les résultats de l'intervention patronale en faveur du logement ouvrier.

(1) Une statistique effectuée par les Chambres de Commerce estime à 366.000 le nombre des logements construits par les employeurs, et les dépenses effectuées à 11 milliards.



CHAPITRE II

Les formes de l'intervention patronale

SECTION I

INTERVENTION INDIVIDUELLE

§ 1^{er}. — Logement direct.

Par logement direct, nous entendons les locaux mis par un employeur à la disposition des salariés avec ou sans paiement de loyer.

Un premier moyen consiste à prendre à bail des appartements ou des immeubles pour les louer ensuite au personnel (1). Cette sous-location se fait presque toujours à perte, la réduction de loyer consentie étant en général de 50 %. Cette méthode permet aux ouvriers de se loger à meilleur compte et plus facilement, car les propriétaires préfèrent louer à un industriel qui leur offre plus de garanties. Mais elle n'atténue en aucune manière la crise du logement.

(1) Les « fonderies Jules Cocard » à Lille ont loué ainsi à leurs salariés une vingtaine de logements.

Un deuxième moyen consiste pour le patron à acheter des immeubles existants. Il s'agit le plus souvent de maisons en mauvais état ou endommagées que l'employeur fait réparer ou aménager.

La construction de maisons neuves est le procédé le plus employé. Le chef d'entreprise fait ainsi édifier des habitations saines et convenant parfaitement aux besoins de la classe ouvrière.

Le logement direct a l'inconvénient de mêler de trop près le patron à la vie domestique de l'ouvrier et d'exiger des contacts incessants qui dégénèrent rapidement en conflits. Comme l'a écrit M. Cheysson « il n'est pas prudent pour un patron de s'exposer aux rancunes que peuvent susciter au cœur de la ménagère une cheminée qui fume ou une serrure qui joue mal ». Dans certains cas, la substitution des sociétés immobilières peut pallier ces inconvénients, mais souvent elle peut les aggraver, car les ouvriers aperçoivent très nettement le patron à travers l'intermédiaire qu'il a voulu placer. D'autre part, la société peut n'apporter vis à vis des locataires aucun des ménagements qu'avait l'employeur.

En revanche, le logement direct présente de réels avantages. L'employeur peut aménager ses logements comme il le désire. Leur entretien, étant effectué par des services spécialisés, sera mieux fait à meilleur compte. Etant propriétaire, le patron pourra reprendre certains immeubles pour un agrandissement éventuel de ses ateliers. De son côté, l'ouvrier en cas de changement

de résidence, ne sera pas obligé d'aliéner sa maison à vil prix. En cas de décès, la vente nécessitée par le partage sera évitée et les enfants pourront continuer à occuper le logement.

Le logement direct se présente sous plusieurs formes : logement en chambres et dortoirs, maisons individuelles et maisons collectives.

I. — DORTOIRS

Les dortoirs servant au logement des salariés sont souvent, comme c'est le cas dans les mines de la Meurthe-et-Moselle, d'immenses salles contenant de 200 à 250 lits. Il est évident que ce mode d'habitation est à éviter le plus possible en raison des conditions d'insalubrité et de promiscuité dans lesquelles il place les ouvriers.

Néanmoins, il présente l'avantage d'être économique à installer et de ne nécessiter qu'une surface réduite par rapport au nombre d'habitants. Ce sont les raisons pour lesquelles le logement en dortoir est surtout pratiqué dans les grandes villes. A Paris notamment, près de la moitié des salariés logés, le sont dans des dortoirs.

Dans les industries dont l'activité se trouve influencée par la saison, les dortoirs sont nombreux. Ils évitent la construction d'habitations coûteuses qui, en raison de la diminution temporaire du nombre des travailleurs, resteraient inoccupées une partie de l'année. Il en est ainsi dans la fabrication du sucre. A Eppeville (Somme) les « Sucreries Réunies » emploient un personnel stable pour l'administration et la culture, et un per-

sonnel flottant comprenant un millier de personnes qui est occupé à la fabrication du sucre. Les dortoirs de la fabrique permettent de loger 350 ouvriers.

Il en est de même dans les industries électro-métallurgiques, électro-chimiques situées dans les hautes vallées de la Savoie, de l'Isère et des Pyrénées. Sept usines de la Savoie qui occupent 2.081 personnes, en logent 711 dans des dortoirs. Les Etablissements Grammont dans le département de l'Isère, ont fait construire pour leurs ouvriers un vaste bâtiment avec cour intérieure. Au premier étage se trouvent des dortoirs dont le sol est recouvert d'un enduit imperméable. Ils contiennent de 15 à 20 lits et des lavabos y sont installés. Les salariés y sont logés pour une somme de 10 francs par mois en été et de 12 francs en hiver, représentant à peine les frais de blanchissage, de chauffage et d'éclairage.

Dans l'industrie hôtelière et particulièrement dans les stations thermales et balnéaires, où les hôtels ne sont ouverts que pendant une partie de l'année, le personnel est logé en dortoirs.

Les entreprises de travaux publics édifient à proximité des chantiers des baraquements où sont placés des lits et qui abritent les salariés.

Le logement par dortoirs se rencontre dans toutes les industries qui font appel à la main d'œuvre étrangère. Dans les mines 13.824 salariés sont ainsi logés. Néanmoins dans beaucoup d'exploitations les dortoirs tendent à disparaître. Dans la Meurthe-et-Moselle la plupart des lits sont actuellement inoccupés. Les entreprises s'efforcent plutôt de créer des chambres habitées au maximum par 3 ou 4 personnes.

Les Forges et Aciéries d'Unieux (Loire) ont installé 30 chambres ayant chacune trois ou quatre occupants. Les Mines Domaniales de Potasse ont édifié quatre bâtiments pouvant loger 800 ouvriers. Chaque chambre, avec le chauffage central, contient de 2 à 4 lits et possède une cuisine pour les ouvriers qui veulent préparer leurs repas. Chaque bâtiment est placé sous la direction d'un gérant.

La « Société des Mines de Pienne » possède sept hôtels. Les chambres abritant 4 personnes sont meublées de lits, de chaises, de tables et d'armoires et possèdent le chauffage central et des lavabos.

Dans la plupart de ces hôtels réservés aux célibataires, il y a une salle commune où les ouvriers peuvent lire et se reposer, et des restaurants où ils trouvent des repas simples et à prix modique.

En dehors des grandes entreprises, le logement des salariés dans des chambres est pratiqué dans le petit commerce, l'agriculture et les services domestiques. Mais les interventions des patrons sont si nombreuses et si diverses qu'il est à peu près impossible de donner des résultats d'ensemble.

II. — MAISONS INDIVIDUELLES

Sous le nom de maisons individuelles, on désigne des immeubles qui comprennent un ou parfois plusieurs logements accolés.

Le logement dans les maisons individuelles présente de multiples avantages. Chaque famille étant isolée, il en résulte la disparition des heurts et des froissements inévitables entre co-locat-

taires d'un grand immeuble. Les logements n'ayant aucun corridor ou escalier commun, seront plus facilement et mieux tenus. C'est la raison pour laquelle des employeurs préfèrent, toutes les fois que l'emplacement le permet, faire construire des maisons individuelles malgré l'augmentation des dépenses qui en résulte.

Nous n'insisterons guère sur la description de ces logements, en ayant déjà parlé longuement dans le chapitre précédent. Remarquons seulement que les premières maisons bâties étaient des constructions sans étage, d'un type uniforme, comprenant de une à trois pièces et étendant à perte de vue leurs perspectives monotones et rectilignes. Derrière chacune d'elle se trouvait un petit terrain de culture.

Les maisons actuelles comprennent de trois à six pièces et comportent un rez-de-chaussée et un étage. De nombreux types où des éléments standardisés, agencés suivant un plan différent, ont été conçus et réalisés. Un jardin fleuri et assez vaste entoure les maisons qui le plus souvent sont groupées en une cité dont les rues larges et sinueuses conduisent à une place où sont rassemblés les principaux services.

Les salariés peuvent occuper les logements moyennant un loyer qui varie suivant les entreprises et qui est toujours très bas. La Société des Mines de Pienne loue ses maisons pour 4 francs 50 par pièce et par mois, et consent à ses locataires des réductions sur les prix de l'électricité et du charbon. Elle met pour 2 francs l'are et par an des terrains à la disposition de ses salariés qui veulent un jardin plus grand.

Les Etablissements Grammont donnent pour 65 à 75 francs par mois des pavillons de 4 à 5 pièces avec un jardin de 700 mètres carrés.

Aux Chemins de Fer de l'Est le loyer dépend du nombre de pièces occupées et de l'indemnité de résidence touchée par l'agent. Le prix d'un logement de deux pièces qui est de 45 francs par mois s'élève à 83 francs par mois lorsque l'indemnité de résidence se monte à 2.800 francs par an.

Certaines entreprises accordent des réductions de loyer qui varient suivant l'ancienneté et les charges de famille de l'occupant. Aux Forges et Aciéries d'Unieux le logement, dont le loyer est au maximum de 50 francs par pièce et par an, peut être attribué gratuitement à l'ouvrier.

Les « Tissages Jean Passot » à Saint-Victor (Loire) accordent une ristourne à 15 jours de loyer pour chaque année passée à l'usine.

Le nombre des logements étant limité, des règles ont été fixées pour leur attribution. Elles varient d'une entreprise à l'autre. En général on tient compte de l'ancienneté, du salaire et des charges de l'ouvrier. Les Etablissements Schneider tiennent compte d'un grand nombre d'éléments : temps de service à l'usine, enfants allant à l'école, enfants infirmes, parents à la charge de l'ouvrier, parents ayant travaillé à l'usine, blessures dans le travail, notes professionnelles de l'ouvrier. Un tableau portant le classement des demandes est établi et affiché à la porte de l'usine où chacun peut en prendre connaissance.

Dans beaucoup d'entreprises, les immeubles sont administrés par un organisme composé de représentants des patrons et des locataires. Aux Chemins de Fer du Nord, il y a un organe central appelé « Comité de Gestion » qui a pour fonction de suivre et de diriger l'activité sociale des divers centres et de guider les conseils d'administration constitués dans chaque cité. Chacun de ces conseils se compose de trois fonctionnaires nommés par le réseau et d'agents élus par leurs camarades à raison de un par 50 ménages. Ils ont en quelque sorte à remplir la tâche d'un conseil municipal. Ce système qui développe l'initiative et la responsabilité morale du personnel fonctionne à la satisfaction de tous.

III. — MAISONS COLLECTIVES

Les maisons collectives sont des immeubles qui comprennent plusieurs logements à chaque étage. Leurs inconvénients sont le manque d'air et de lumière et la présence d'un trop grand nombre de locataires sur un espace restreint. Cependant ces inconvénients se sont atténués par suite des progrès faits par la technique dans ce genre de construction. Le réseau des Chemins de Fer P.L.M. a fait construire un grand nombre d'immeubles de 2 ou 3 étages comportant au plus 2 appartements par étage.

En revanche, la construction d'immeubles collectifs est le seul moyen permettant de créer des logements dans les grands centres où le terrain est difficile à trouver. C'est la raison pour laquelle la proportion des logements collectifs augmente avec l'importance des villes. Cette proportion est de 86 % à Paris et

de 54 % dans les villes de plus de 100.000 habitants ; elle tombe à 40 % dans les villes de moins de 50.000 habitants.

D'autre part, le coût de construction, les dépenses d'entretien d'un logement sont moins élevés que pour les maisons individuelles. Le chauffage central qui est souvent installé dans les immeubles permet aux locataires de sérieuses économies de combustibles.

Tous ces logements sont loués, attribués et administrés à peu près selon les mêmes règles que dans les maisons individuelles.

§ 2. — Aide financière.

L'aide financière consiste en subventions ou en avances accordées aux salariés, eux-mêmes, ou à des sociétés ayant pour objet la construction et la location de logements destinés à la classe ouvrière.

I. — AIDE FINANCIÈRE AUX SOCIÉTÉS

Les employeurs favorisent surtout les organismes officiels ou privés d'habitations à bon marché. Ceux-ci avaient bénéficié en 1931 d'une aide de 330 millions sur un total de 500 millions, soit 66 %.

Certains constituent de véritables filiales de l'entreprise. Ils présentent en effet l'avantage d'épargner les interventions directes qui malgré les meilleures intentions semblent être des ingérences dans la vie du personnel.

Les organismes auxquels une aide financière peut être consentie sont, soit des sociétés libres, soit des sociétés approuvées. Ces dernières, sociétés anonymes ou sociétés coopératives d'habitations à bon marché, sociétés de crédit immobilier, offices publics d'habitations à bon marché, sont régies par la loi du 5 décembre 1922. Elles bénéficient d'exemptions fiscales et d'avances de l'Etat au taux de 2 %. Mais le concours des finances publiques reste refusé à toute société qui aurait pour objet de loger uniquement le personnel d'une ou plusieurs entreprises. L'aide financière apportée aux sociétés d'habitations à bon marché consiste soit en subventions, soit en achat d'actions ou d'obligations.

La Compagnie des Chemins de Fer de Paris à Orléans a constitué des Sociétés de Crédit immobilier à Paris, Orléans, Tours, Nantes, Bordeaux, Vierzon, Périgueux, Montluçon, Figeac, Limoges et Brive. Pendant la période où les avances de l'Etat leur avaient été supprimées, elle leur a accordé des prêts hypothécaires. Elle a apporté son concours à des sociétés privées, société du Cottage d'Athis, « Ruche du Toulon » à Périgueux, « Société Tourangelle d'habitations à bon marché », « Société Bordelaise d'habitations à bon marché ». Elle a acheté les actions de la Société de Crédit Immobilier de l'Ile de France, de la Société Immobilière du Nivernais, de la Société le « Cottage Breton », des « Logements économiques des familles nombreuses », des Sociétés de crédit immobilier du Tarn-et-Garonne, de l'Aveyron, de la Dordogne, des Sociétés d'habitations à bon marché, « Le Nouveau Logis », « Le Progrès », « Le Cottage Social d'Orléans », et de l'Office public de Tours.

Le réseau des Chemins de fer de l'Etat a apporté son concours financier aux sociétés d'habitations à bon marché de Chartres, de Dieppe, d'Oissel, de Versailles et « Le Progrès ». Il s'est intéressé aux sociétés coopératives de Mantes, « Le toit familial de Sotteville », « L'Union et le Progrès ». « Le Foyer Manceau », « Le Cottage Social » de Thouars, en leur accordant des avances se montant à 550.000 francs. Enfin il a consenti des prêts aux offices publics d'habitations à bon marché de Rouen, de Caen, de Niort, de Dreux et de Rennes, et il a participé pour 490.000 francs au Crédit central immobilier à Paris.

La Banque de France a fondé une société à laquelle elle avance les fonds nécessaires pour consentir des prêts hypothécaires à ses agents au taux annuel de 2 %. Sur ses ressources propres, elle a constitué un fonds de prévoyance, destiné à garantir en cas de décès la liquidation des engagements des emprunteurs envers la Société. Elle évite ainsi à ses employés l'assurance sur la vie et la visite médicale qui sont d'ordinaire exigées.

L'aide accordée par les employeurs aux sociétés d'habitations à bon marché n'est pas toujours susceptible d'être chiffrée. Certaines entreprises accordent à des sociétés coopératives fondées par leurs employés leur caution pour garantir le paiement des annuités des prêts consentis par l'Etat. Cette caution leur évite une inscription hypothécaire en faveur de l'Etat et leur permet d'obtenir des avances plus élevées.

Les immeubles construits par les sociétés auxquelles des avances ont été faites par les patrons, sont loués aux salariés suivant des règles semblables à celles qui sont appliquées en

matière de logement direct. Toutefois les sociétés approuvées ayant construit des logements avec des subventions de l'Etat doivent suivre les directives de la loi du 5 mars 1923 à laquelle elles sont soumises. En particulier, elles doivent respecter les conditions d'attribution établies par les textes et ne pas dépasser les maxima de valeur locative qui sont fixées actuellement en province à 386 francs pour une chambre et à 1.092 francs pour trois pièces et une cuisine. La société d'habitations à bon marché Michelin loue ses logements pour un prix (1) qui varie de 654 francs à 1.308 francs.

	Logement 2 pièces	Logement 3 pièces	Logement 4 pièces	Logement 5 pièces	Logement 6 pièces
Moins de trois personnes à charge..... Frs	654 (2)	870 (2)	1.092 (2)		
3 personnes à charge, Frs		1008	1296		
4 personnes à charge, Frs			1128		
5 personnes à charge, Frs			756	864	996
6 personnes à charge, Frs				756	864
7 personnes à charge, Frs				648	756
7 personnes à charge, Frs					648
7 personnes à charge, Frs					648

Elle accorde des réductions importantes aux familles nombreuses, de telle sorte que, à mesure qu'augmente le nombre des enfants et par suite l'importance du logement, un locataire ayant 7 personnes à sa charge ne paie que 720 francs par an pour un logement de 6 pièces. Sont comprises parmi les personnes à charge les enfants de moins de 18 ans, les ascendants de plus de 70 ans, et les ascendants infirmes.

(1) Tous ces prix ont été réduits de 10 % par les décrets-lois de juillet 1935.

(2) Maisons collectives : les autres prix s'entendent pour des maisons individuelles.

II. — AIDE AUX SALARIÉS

L'aide financière patronale peut avoir pour objet de permettre au salarié soit de devenir propriétaire d'une maison, soit de trouver un logement salubre et commode.

Aide en vue de l'acquisition d'une maison.

Lorsqu'il accède à la propriété, l'ouvrier s'attache à sa maison. Il sait que les travaux d'entretien ne seront pas sans profit pour les siens. Il sera retenu à son foyer non seulement par un lien moral, mais encore par un lien matériel, élément essentiel de stabilité pour la famille ouvrière.

Cependant l'ouvrier doit être prudent avant de s'engager dans cette période, de 10 à 20 ans, à la fin de laquelle il sera libéré de l'obligation de versements périodiques. La longue acquisition exige des circonstances assez rares, telle que l'absence de chômage, la faculté d'épargne et surtout la ténacité opiniâtre qui ne se rebute pas au premier obstacle. Mais lorsque l'éducation économique du salarié est assez avancée et son sentiment d'indépendance assez développé, il est préférable que le patron s'efface devant son initiative tout en apportant un concours officiel mais discret.

Le concours du patron peut consister dans la cession de maisons qu'il a fait lui-même édifier. Cette méthode a été employée à l'origine par la Société Industrielle de Mulhouse (1). Elle présente l'avantage d'obtenir une réduction du prix de

(1) Voir page 14.

revient par suite de la construction en série, mais oblige l'ouvrier à se contenter d'un type et d'un emplacement imposés par le patron et à payer des droits de mutation assez élevés qui compensent la diminution du prix de revient.

Suivant la nature du contrat, l'ouvrier pourra être propriétaire dès son entrée dans la maison, ou après le versement d'un certain nombre d'annuités. Le prix de vente presque toujours inférieur à la valeur de la construction pourra varier en raison des charges de famille et des états de service de l'acquéreur.

Une autre méthode consiste pour le patron à donner son aide pour faire construire la maison sur un terrain et d'après des plans choisis par l'ouvrier. Bâtie suivant ses goûts et ses besoins, créée par lui et pour lui, elle lui sera particulièrement chère et il hésitera bien plus à s'en défaire que s'il s'agissait d'une maison qui lui avait été imposée telle quelle et sans sa participation.

Dans ces circonstances le concours du patron peut revêtir diverses formes. Souvent le terrain est cédé à l'ouvrier gratuitement, ou pour une très faible somme comme le font les Etablissements Schneider et les grands réseaux de chemins de fer. Certaines entreprises prennent à leur compte les dépenses nécessitées par l'aménagement du terrain. Des avances sont faites pour régler les frais de la construction. La compagnie des Mines de Blanzky consent des prêts sans intérêt, remboursables dans un délai de 10 années. Les Etablissements Schneider accordent des avances égales aux sommes apportées par l'ouvrier. La Compagnie des Chemins de Fer P. L. M. fait des avances à court terme se montant au maximum à 10.000 francs. Si la somme

dont l'ouvrier a besoin est plus élevée, elle consent des prêts hypothécaires sous certaines conditions : posséder au moins le cinquième du prix du terrain et contracter une assurance sur la vie. Ces prêts dont le taux varie suivant le nombre d'enfants de l'agent sont remboursables en 25 ans par retenues mensuelles sur le traitement.

La Compagnie des Chemins de Fer de l'Est, effectue des avances sur les traitements et des prêts hypothécaires. L'avance sur traitements peut atteindre la valeur de la rémunération annuelle sans toutefois pouvoir dépasser 20.000 francs ni atteindre la somme nécessaire à l'acquisition ou à la construction de l'immeuble. Le taux d'intérêt demandé est de 5 % pour un agent marié sans enfant. Il est abaissé de 0,50 % par enfant à la charge de l'agent jusqu'à un minimum de 1,50 %. Ces avances sont en principe remboursables en 5 ans, et au plus tard à l'époque où l'agent a acquis le droit à la retraite normale.

Les prêts hypothécaires peuvent atteindre le double du traitement annuel, sans toutefois excéder 40.000 francs, ni les 2/3 de la valeur ou du prix de revient de la maison. L'agent bénéficiaire du prêt hypothécaire doit contracter une assurance sur la vie qui garantit le remboursement des sommes dues. Le taux d'intérêt est supérieur de 1 % à celui des avances sur traitement et diminue en fonction du nombre d'enfants. Le remboursement est effectué en 20 ans par retenues mensuelles comprenant l'intérêt et l'amortissement. L'agent a toutefois la possibilité de se libérer par versements anticipés.

Après le vote des lois sur la petite propriété et en particulier de la Loi Loucheur, les employeurs se sont efforcés de faire obte-

nir à leurs ouvriers les avantages accordés par les textes en leur permettant de réaliser l'apport minimum exigé (1).

Une entreprise accorde une subvention de 4.000 francs à tout salarié marié ; cette subvention est définitivement acquise au bout de cinq années de présence à l'usine. Une autre entreprise offre une somme égale au vingtième de l'apport de l'ouvrier et augmentée de 500 frs par enfant. Certains établissements ne font aucune avance mais prennent à leur charge une partie des annuités des prêts en accordant leur garantie pour le remboursement des avances. Enfin la plupart des firmes mettent des plans et des devis à la disposition des salariés, règlent les honoraires des architectes, livrent à prix coûtant des matériaux, ou, en ce qui concerne les compagnies de chemins de fer, leur appliquent des tarifs de transport réduits.

L'aide financière apportée aux salariés se décomposait en 1931 de la façon suivante : 4.676.544 frs pour les terrains, 128.609.663 frs pour les avances, 1.739.663 frs pour la participation aux annuités de remboursement.

Contribution au paiement du loyer.

Lorsque le salarié n'est pas logé par son employeur et ne possède pas de maison il lui est souvent apporté une aide pour lui permettre de payer son loyer. Cette contribution compense en général les avantages accordés aux ouvriers logés directement. La « Société Métallurgique d'Aubrives et Villerupt » attri-

(1) La Compagnie Parisienne de distribution d'électricité a accordé des avances à 110 agents en 1931, 200 en 1932, 280 en 1933, 350 en 1935.

Le 31 mai 1935, 412 agents étaient propriétaires de leur maison.

bue à chaque salarié une indemnité de logement. Une autre entreprise accorde 0 fr. 10 par heure de travail à chaque ouvrier ayant des enfants à sa charge. Un autre établissement donne une indemnité variant en fonction du nombre de travailleurs de la famille occupés à l'entreprise. Elle donne par jour 1,50 pour une personne, 3 fr. 50 pour deux personnes, 5 frs pour trois personnes et 8 frs pour quatre personnes.

L'utilité de l'indemnité de logement est indéniable. On ne peut toutefois la considérer que comme un supplément de salaire qui permet à l'ouvrier de se loger plus facilement et plus confortablement, mais qui n'apporte en définitive aucune amélioration dans la crise du logement ouvrier.

SECTION II

INTERVENTION COLLECTIVE

L'intervention collective en faveur du logement ouvrier peut être due, soit à des groupements patronaux, soit à des organismes créés dans ce but, comme la Caisse Foncière de Crédit ou le Comptoir général du Logement économique.

§ 1^{er}. — Groupements patronaux.

En vue de créer des habitations ouvrières, deux ou plusieurs employeurs s'unissent pour fonder une société placée sous le régime des habitations à bon marché, chacun d'eux disposant d'un nombre de logements proportionnel au capital investi. Ces groupements permettent d'obtenir des résultats dans des entre-

prises de faible importance, dans lesquelles le patron hésiterait à entreprendre la construction de maisons ouvrières. C'est ainsi que des employeurs ont constitué des sociétés d'habitation à bon marché à Lille, Roubaix, Rennes et Bolbec.

Après la guerre l'Office de reconstitution industrielle appela l'attention des chefs d'entreprise sur les avantages qu'ils auraient à constituer de puissantes sociétés d'habitations à bon marché, placées à cette époque sous le régime de la loi du 12 avril 1906. Ces sociétés devaient avoir comme rayon d'action une vaste région économique. La Société Régionale d'habitations salubres de la région du Nord fut fondée la première. Elle comptait plus de 35 comités locaux.

Le capital social fut souscrit par les industriels désireux de voir construire, à proximité de leurs établissements, des maisons qui leur permettraient de recruter un personnel stable. La société utilisa les fonds recueillis à l'achat de droits à indemnité pour dommages de guerre, combinaison permettant de construire des maisons ouvrières à un prix se rapprochant de celui d'avant-guerre.

En dehors de la Société Régionale d'habitations salubres de la région du Nord, une Société fut créée dans chacun des départements envahis : à Arras, Amiens, Charleville, Compiègne, Hirsion, Nancy, Saint-Quentin et Soissons.

A Lyon, des industriels ont fondé en 1919, le « Comité du logement » pour financer des opérations de construction. Chaque établissement adhérent apportait une contribution de 5 frs par mois et par salarié. Le comité a créé une société d'habitations à

bon marché au capital de 275.000 francs, dont les actions sont réparties entre les patrons suivant leur contribution. La société a pu faire construire ainsi un immeuble comportant 45 logements.

Les Caisses de compensation dont l'action, limitée au début aux versements des allocations familiales, a été étendue à un grand nombre d'œuvres de préventions et d'hygiène, ont de leur côté collaboré à la solution du problème du logement ouvrier.

L'Association familiale d'Armentières a créé une filiale pour la construction de logements ; elle accorde une subvention de 3.000 francs et effectue des avances au taux de 5 % à l'ouvrier qui veut construire. Elle cède des terrains au prix d'achat et s'occupe des plans des maisons et de la surveillance des travaux. Elle a souscrit pour une somme de 50.000 francs à la société anonyme de crédit immobilier de Lille.

La Caisse familiale du Textile de Lille intervient en accordant une subvention aux acquéreurs d'une maison et prend à sa charge une partie des annuités de remboursement ; elle prête des sommes allant de 10 à 25 % de la valeur de la maison, suivant le nombre d'enfants.

Elle est secondée par un bureau de logement qui centralise et classe les demandes, en tenant compte de l'ordre d'arrivée et des charges de famille de l'emprunteur.

La caisse de compensation du bâtiment et des travaux publics de Paris concourt au paiement des annuités avec la Chambre Syndicale Parisienne, elle participe à la fondation d'habitations à bon marché « La Lutèce ».

Un grand nombre d'autres caisses de compensation se sont bornées à souscrire des actions de Sociétés d'habitations à bon marché. Ce sont la Caisse de Compensation de la Région de la Chambre de Commerce d'Auxerre, la Caisse d'allocations familiales de l'Oise, à Beauvais, la Caisse de compensation du Syndicat patronal de l'Industrie textile d'Elbeuf, Louviers, et la Caisse Familiale de la Haute-Loire. Tous ces organismes ont une action destinée à développer les logements ouvriers surtout en ce qui concerne les familles nombreuses, ce qui est conforme à leur but.

§ 2. — Caisse Foncière de Crédit.

L'Union des Industries Métallurgiques et Minières a de son côté cherché à remédier à la situation issue de la crise du logement. En 1917 elle a constitué une commission en vue d'élaborer un organisme permettant une action d'ensemble plus féconde que les initiatives isolées des industriels.

La Commission posa ce principe que la question du logement ouvrier devait être traitée de la même façon que toute question industrielle ou commerciale. Pour atteindre ce but il fallait attirer les capitaux en montrant que la construction d'habitations ouvrières était une nécessité pour le recrutement de la main-d'œuvre. Les immeubles seraient construits et administrés par des sociétés d'habitations à bon marché placées sous le contrôle des industriels qui en garantiraient les emprunts. L'Union des Industries Métallurgiques et Minières constituerait une société de crédit ayant le rôle d'intermédiaire entre les capi-

talistes et les sociétés de construction. Elle serait chargée d'émettre des obligations qui bénéficieraient d'une triple garantie : celle des sociétés de construction, celle des industriels et celle de la société de crédit.

Ce programme fut réalisé par la création de la Caisse Foncière de Crédit pour l'amélioration des logements dans l'industrie. Cette société fut fondée le 10 avril 1918. Elle est placée sous le patronage de l'Union des Industries Métallurgiques et Minières, de la Construction Mécanique, Electrique et Métallique qui groupent les grands syndicats patronaux tel que le Comité des Houillères, le Comité des Forges, l'Union des Syndicats d'Electricité, les Chambres Syndicales de l'Automobile, de la Mécanique et des Forces hydrauliques.

Le capital de la Caisse Foncière de Crédit était à l'origine de 5 millions de francs. Porté en 1920 à 20 millions, il est actuellement de 25 millions dont un quart versé. Il est souscrit en totalité par les intéressés et constitue un fonds de garantie plutôt qu'un fonds d'exploitation proprement dit. Il en résulte que la Caisse Foncière de Crédit fonctionne en fait comme une mutuelle d'émission.

La Caisse Foncière a émis en 1918 pour 25 millions d'obligations 5 $\frac{1}{2}$ %, et en 1920, 75 millions à 6 %. En 1930 elle a procédé à l'émission de 40.000 nouvelles obligations aux taux de 5 %. Celles-ci sont amortissables en 35 ans, soit par tirage au sort, soit par rachat en bourse et en épuisant chaque année la totalité de l'annuité prévue au tableau d'amortissement.

Les statuts lui donnent pour objet : (1)

« 1°) D'effectuer des prêts à des Sociétés immobilières pour la construction et l'aménagement d'immeubles destinés au logement du personnel occupé dans l'industrie, ainsi que pour la réalisation de toutes les installations collectives ou complémentaires des logements. »

2°) D'acquérir ou de construire des immeubles destinés à être vendus ou loués, soit à des sociétés immobilières, soit à des établissements industriels ou à leur personnel ».

La Caisse Foncière de Crédit apporte son concours à toutes les entreprises constituées en sociétés, quelle que soit la nature de leur exploitation. Mais elle ne peut leur effectuer des prêts directement. Elle exige l'existence d'une Société immobilière, placée sous le régime de droit commun ou soumise de préférence à la loi sur les habitations à bon marché. Cette société entreprend la construction des habitations ouvrières et se charge de leur gestion. La création de la société immobilière rend inutile l'inscription hypothécaire. Etant l'unique créancier, elle a toujours comme garantie la totalité des immeubles qui ont été construits. Elle se réserve du reste le droit de prendre hypothèque à tout moment.

Toutefois la construction d'un logement ouvrier, revenant à 25.000 francs, indépendamment du terrain, des aménagements de voirie et des canalisations nécessaires, représentant environ 1.500 francs de charges annuelles d'intérêt et d'amortissement, et le loyer payé par une famille ouvrière n'excédant jamais 600 francs, chaque logement équivalait à un déficit annuel d'environ

(1) Article 4 des Statuts.

1.000 francs. Cette différence est couverte par la société industrielle dont le personnel est appelé à bénéficier des constructions, aménagements et améliorations envisagés, et qui se porte caution vis-à-vis de la Caisse Foncière, de tous les engagements contractés par la Société immobilière emprunteuse. Les prêts effectués bénéficient ainsi de deux garanties : les immeubles construits par la société emprunteuse, et la société industrielle qui avalise les opérations. Grâce à ces précautions, il n'est pas nécessaire, ainsi que le fait l'Etat, de limiter les avances à la moitié ou aux deux tiers de la valeur des immeubles, puisque la sûreté du prêt ne dépend pas uniquement de leur valeur.

L'employeur qui veut obtenir un prêt, doit au préalable devenir actionnaire de la Caisse Foncière de Crédit. A cet effet, celle-ci conclut avec la Société immobilière un simple contrat de prêt. Aux termes de ce contrat, la société emprunteuse s'engage à n'employer les sommes avancées qu'à l'acquisition ou à la construction d'immeubles destinés aux logements du personnel de l'établissement industriel, ou à des travaux d'aménagement, de viabilité et d'hygiène. Toutes les constructions doivent être aménagées sur des terrains appartenant en propre à la société. La Caisse Foncière de Crédit, ayant pour objet de faciliter la création de logements salubres et confortables, exige que les emplacements, les plans et les devis détaillés spécifiant les matériaux utilisés, ainsi que les marchés proposés soient soumis à son approbation. Elle se réserve le droit de faire visiter à toute époque, par ses agents et architectes, les chantiers et les immeubles.

Le montant du prêt ne peut être inférieur à 250.000 francs, ni supérieur au cinquième du capital social et des réserves

des sociétés. Exceptionnellement plusieurs sociétés industrielles appartenant à un même groupe d'intérêt peuvent donner leur garantie conjointe afin d'obtenir un prêt plus important.

Le taux d'intérêt dépend des conditions dans lesquelles les obligations ont été émises. Il est fixé pour chaque série de prêts par le Conseil d'administration et correspond au prix de revient augmenté de la marge strictement nécessaire à la couverture des frais généraux et de gestion. Ce taux est actuellement de 6,3 % par an, plus un complément correspondant aux taxes fiscales prises en charge par la Caisse Foncière de crédit, à l'émission des obligations représentatives du prêt.

Les conditions de remboursement des prêts sont fixées par les termes des contrats. En principe le délai de remboursement est de trente ans.

Indépendamment de l'engagement de la société immobilière, la Caisse Foncière de Crédit exige la signature par la société industrielle d'un acte de garantie (1). Par cet acte, l'industriel se porte caution des obligations pécuniaires, résultant pour la société immobilière de la teneur du contrat, et renonce à

(1) Parmi les établissements ayant obtenu des prêts importants on peut citer : la Société Normande de Métallurgie ; Japy Frères et Cie ; La Société Lorraine des Anciens Etablissements de Dietrich ; Papeteries Navarre ; Compagnie Française de matériel de Chemins de Fer ; Société des Hauts Fourneaux, Forges et Aciéries de Pompey ; Etablissements Grammont ; Société des Automobiles Berliet.

opposer à la Caisse Foncière le bénéfice de discussion de ses biens.

Les débuts de la Caisse Foncière furent assez lents. A la fin de la guerre le prix des matériaux était élevé, et les industriels se refusaient à engager des dépenses trop importantes. Ils espéraient la baisse du prix de la construction et une aide financière de la part de l'Etat. Mais constatant que les prix continuaient à monter et que l'Etat leur refusait son concours, convaincus qu'ils devaient malgré tout commencer les travaux, ils se mirent à l'œuvre.

En 1925, la Caisse Foncière de Crédit avait effectué pour plus de 90 millions de prêts, grâce auxquels les industriels avaient pu faire construire des logements d'une valeur moyenne de 20.000 francs. La plus grande partie de ces logements se trouvait dans l'Ouest, dans l'Est et dans la région parisienne. Les opérations se continuèrent jusqu'en 1930, date de la dernière émission d'obligations. A ce moment le total des prêts s'élevait à 165 millions.

La crise économique frappant durement toutes les industries et les emprunts devenant onéreux, la Caisse a dû ajourner quelques opérations en cours. Elle limite actuellement son activité à l'administration des opérations effectuées avant la crise.

Depuis les décrets loi de juillet 1935, elle doit subir un abattement de 10 % sur les intérêts des prêts contractés avec garantie hypothécaire ou consentis à des Sociétés d'habitations à bon-

marché régies par la loi du 5 décembre 1922, alors qu'aucune disposition ne l'autorise à opérer un prélèvement corrélatif sur les coupons des titres représentant ces prêts. Il en résulte un déséquilibre financier tel que son existence pourrait être mise en jeu, si des dispositions mieux adaptées n'interviennent pas.

Cependant grâce à sa gestion prudente, elle a pu jusqu'à maintenant conserver son crédit intact et elle est préparée pour reprendre la réalisation de son objet, dès que la vie économique aura retrouvé son équilibre.

§ 3. — Le Comptoir Général du Logement Economique.

A la fin de la guerre la construction des immeubles rencontrait un grand nombre d'obstacles difficiles à surmonter. A deux mois, un mois et même quinze jours d'intervalle, les cours subissaient d'importantes variations. Aucune commande n'était enregistrée à prix ferme, et les factures étaient souvent supérieures de 50 % à ce qui était prévu. Aucun fournisseur ne prenait d'engagements concernant les délais de livraison et certains matériaux restaient introuvables.

Fondé le 26 décembre 1919, avec un capital de 500.000 francs, le Comptoir Général du Logement Economique avait pour objet de compléter l'action de la Caisse Foncière de Crédit en permettant de donner la meilleure utilisation possible aux prêts fournis pour la construction d'immeubles. Il a cherché à stabiliser les cours des matériaux, à réduire les délais de livraison et à obtenir les matières premières aux prix les plus bas.

Le Comptoir après avoir procédé à des enquêtes minutieuses a établi les types standardisés qu'il convenait de faire fabriquer. Il a consulté les principaux fabricants français et dans chaque spécialité en a retenu un certain nombre parmi ceux qui offraient les plus grandes garanties. A ceux qui avaient consenti à organiser une fabrication à prix réduit, il a fourni de larges crédits afin de leur permettre d'acheter des matières premières en grandes quantités et a passé avec eux des marchés importants en vue d'assurer une fabrication régulière et continue.

Peu à peu le Comptoir a ajouté des matériaux à la liste des spécialités dont il s'occupait. Outre la menuiserie, la serrurerie et la quincaillerie, il a fait des achats de carrelage, de tuiles, de ciment, de grès, d'appareils sanitaires, de peintures et de vitrerie.

Grâce à son système de groupement de commandes et d'achats rationnels, le Comptoir du Logement Economique est arrivé à fournir des commandes à des cours inférieurs de 10 à 50 % aux prix normaux, et les économies réalisées se sont montées à plusieurs millions, ce qui a permis de faire construire un plus grand nombre de logements. Pendant plusieurs années, le Comptoir n'a pas augmenté ses prix, malgré les variations importantes du cours des matériaux.

En 1921, par suite du retour à une économie plus normale, le Comptoir du Logement Economique a restreint l'importance de ses services de vente de matériaux pour se spécialiser dans l'entreprise générale de constructions de cités ouvrières. Il édifie les habitations suivant les plans qui lui sont soumis et s'oc-

cupe de tous les travaux d'intérêt général : égouts, canalisations d'eau, distribution de gaz et d'électricité, et aménagements de voirie. Il a notamment construit des cités ouvrières pour les mines de la Brutz, pour les mines de Grand'Combe, pour la Société Métallurgique de Maubeuge, pour la Société des Ciments français et pour la Société Louis Bréguet.

Etant spécialisé dans l'étude de toutes les questions se rapportant au logement ouvrier, le Comptoir du Logement économique met à titre gracieux ses services de renseignements et sa documentation à la disposition des industriels et fournit toutes les indications sur le fonctionnement des sociétés d'habitations à bon marché. Il se charge d'étudier les projets qui lui sont soumis et fournit les plans types, avec les prix forfaitaires qu'il s'engage à appliquer dans la construction des cités ouvrières.



CHAPITRE III

Circonstances défavorables au logement des ouvriers

SECTION I

LÉGISLATION DES LOYERS

Lorsqu'un salarié occupe un logement appartenant à son employeur, en vertu d'un contrat de location indépendant du contrat de travail, il bénéficie de tous les avantages réservés au locataire par la législation des loyers.

Le décret du 14 août 1914 permit au gouvernement de prolonger de trois mois en trois mois le moratoire qu'il organisait. La loi du 9 mars 1918 prétendit fixer définitivement les rapports des propriétaires et des locataires. Elle interdisait de donner congé au locataire, et d'élever les prix des loyers. Les difficultés soulevées par son application furent nombreuses, et de nombreux textes intervinrent pour la compléter ou la modifier. Le dernier, promulgué le 29 juin 1929, a eu pour objet de régler définitivement la question des loyers. Il prévoyait le retour au droit commun, pour une époque comprise entre les années 1932 et 1939, suivant l'importance du loyer.

Les logements réservés aux salariés par les chefs d'entreprise, étant généralement loués pour un prix très bas, bénéficient ainsi du bénéfice de la loi jusqu'en 1939, en admettant qu'il n'y ait pas de nouvelles dispositions à ce sujet. L'employeur est dans l'impossibilité de faire expulser son locataire. Dans ces conditions, de nombreux logements sont habités par des personnes qui ne travaillent plus dans l'entreprise : ouvriers pensionnés, veuves de salariés et ouvriers travaillant chez d'autres employeurs. Des maisons qui avaient été attribuées à des familles nombreuses ne sont plus occupées que par une ou deux personnes, les enfants ayant quitté la localité. Une entreprise de construction navale, sur un total de 308 logements, en a 208 qui sont ainsi immobilisés. Une usine métallurgique, ayant 288 locataires, loge gratuitement 63 anciens ouvriers et veuves de salariés.

D'autres employeurs s'étant rendus acquéreurs de maisons, se plaignent de ne pouvoir en disposer en faveur de leur personnel, parce qu'elles restent occupées par des locataires que la législation actuelle interdit de renvoyer.

SECTION II

COUT DE CONSTRUCTION

Le coût de construction comprend : l'achat des terrains et les dépenses occasionnées par la construction proprement dite.

§ 1^{er}. — **Prix des terrains**

Les prix des terrains étant fonction de nombreux éléments, situation, superficie, forme, il est difficile de donner un chiffre de base. Partout, ils sont très élevés. A Paris, dans le 17^e arrondissement, le prix du terrain est passé de 118 francs le m² en 1900, à 1.307 francs en 1931, soit 11 fois plus. C'est la raison pour laquelle, dans les grandes villes, les employeurs préfèrent loger leur personnel dans des maisons collectives qui permettent d'utiliser au maximum la place disponible.

En province, chaque habitation exige l'achat de 500 à 600 m² de terrain ; il faut y ajouter les frais d'aménagement : nivelage du sol, construction de routes, de canalisations d'eau, de gaz et d'égoût. La construction d'une cité de moyenne importance nécessitera des dépenses considérables en raison des difficultés pour trouver des terrains attenants et proches de l'usine.

§ 2. — **Coût de la construction**

Le coût de la construction est déterminé par deux facteurs : salaires et prix des matériaux. Des indices ci-dessous extraits des séries de prix de la Société Centrale des Architectes, établis pour Paris, doivent être examinés sous réserves, car les entrepreneurs accordent des rabais, plus ou moins importants suivant la nature des travaux. Ils permettent cependant de don-

ner une idée du mouvement des prix de la construction depuis la guerre.

Années	Indices
1914	100
1921	377
1922	361
1925	453
1928	625
1930	791
1932	742
1933	667
1934	655
1935	528

Les prix en augmentation depuis 1914 jusqu'en 1921 ont baissé en 1922 pour remonter et atteindre leur maximum en 1930. Depuis, et jusqu'en 1935, il y a une baisse constante. Depuis octobre 1936 les prix sont en augmentation, certains travaux projetés par les collectivités publiques n'ont pas pu être adjugés, les entrepreneurs ne pouvant soumissionner aux prix prévus par le cahier des charges.

Actuellement le prix moyen d'une maison ouvrière comprenant salle à manger, cuisine, et trois chambres, varie de 30 à 35.000 francs. Les habitations construites par le réseau des Che-

mins de Fer du Nord ont coûté en 1923 environ 30.000 francs, se décomposant ainsi :

Terrain	1.500
Maison	24.500
Eclairage	500
Alimentation eau	1.200
Assainissement	1.000
Chemin	500
Clôture	200
Chauffage	400
Clapier	800
	30.600

SECTION III

CHARGES DE LA PROPRIÉTÉ BATIE

§ 1^{er}. — Réparations, entretien et amortissement

Les frais d'entretien de réparations des maisons ouvrières varient suivant la qualité de la construction. Ils sont plus élevés pour les anciens immeubles que pour les immeubles neufs.

Ces charges ont été évaluées pour les maisons d'habitation à 15 % du revenu brut. Ce pourcentage ne peut être appliqué aux maisons ouvrières, celles-ci étant louées à un prix très variable et toujours inférieur au prix normal. Les charges ne peuvent être comparées qu'à la valeur des immeubles. En se servant

de l'indice précédent, on peut les évaluer de 1,3 à 1,5 % du capital en supposant un revenu brut normal de 8 %.

La durée de l'amortissement de l'immeuble est fonction de la qualité de la construction et de son entretien. L'administration des Contributions Directes estime que la vie normale d'un immeuble est de 80 ans. Il faut donc prélever chaque année sur le revenu une certaine somme pour qu'au bout de cette période le capital investi dans l'immeuble soit amorti. Les maisons ouvrières étant bien entretenues on peut évaluer les charges d'amortissement à 1,5 % du capital.

Au total, les frais d'amortissement et d'entretien atteignent chaque année 3 % de la valeur de l'immeuble. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui qui était fixé par l'Etat en 1934 pour le calcul du revenu net servant de base à l'impôt général. Celui-ci était obtenu en opérant sur le revenu brut une déduction forfaitaire de 30 % pour les charges de réparation, entretien et gestion. En supposant un revenu brut de 8 %, les charges étaient évaluées à 2,4 % du capital.

§ 2. — Annuités des emprunts

Le propriétaire doit chaque année payer les annuités des emprunts, contractés en vue de la construction des immeubles. Les taux des emprunts hypothécaires sont toujours en rapport avec ceux du Crédit Foncier. Depuis la guerre les taux des prêts de cet établissement ont été les suivants :

Années	Taux
1914	5
1920	7,15
1926	10,60
1928	8,60
1929	7,15
1930	6,25
1932	6,50
1933	7,50
1935	8,05
1936 (décembre)	6,30

Nous voyons que les taux des prêts hypothécaires sont toujours très élevés. C'est la raison pour laquelle les industriels préfèrent émettre des obligations. Mais le public méconnaissant l'utilité des maisons ouvrières ne souscrit pas facilement à ces émissions. Des prêts à taux réduit sont accordés aux Sociétés d'habitations à bon marché, mais la Commission supérieure d'attribution des prêts les a toujours refusés aux employeurs construisant pour leur personnel.

Le mérite de la Caisse Foncière de crédit pour l'amélioration du logement dans l'industrie aura été de permettre aux employeurs d'obtenir des prêts à un taux avantageux.

§ 3. — Charges fiscales

I. — IMPOTS DIRECTS

Le taux de l'impôt foncier était en 1914 de 4 % de la valeur locative de l'immeuble. Il a été élevé successivement à 5 %, 10 %, 12 %, 18 %, pour être ramené à 16 %, puis à 12 % en 1934, taux actuellement en vigueur. Pratiquement pour la dé-

termination du revenu net servant de base à la contribution foncière, l'administration s'appuie non seulement sur le revenu réel, mais sur une estimation comparative des évaluations cadastrales. Actuellement ce sont les revenus de 1926 qui servent de base. A la part de l'Etat, viennent s'ajouter les centimes additionnels perçus par les départements et les communes et établis sur des principaux fictifs et qui en général doublent l'impôt foncier.

Les taxes foncières constituent sous des formes diverses des contributions accessoires à l'impôt foncier, perçues au profit des départements et des communes qui les établissent.

La taxe sur les balcons et constructions en saillie est établie au mètre superficiel ou linéaire. Son taux est fonction de la population de la localité et du caractère de la construction.

Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égoût, présentent le caractère de rémunération de service. Leur taux maximum est de 6 %.

La taxe sur le revenu net des propriétés bâties est calculée sur le revenu servant de base à la contribution foncière. Son taux ne peut excéder pour les communes le quart de l'impôt foncier perçu par l'Etat, et pour les départements la moitié du maximum communal. Le maximum est donc actuellement de 3 % pour les communes et de 15 % pour les départements.

Il existe en outre, un certain nombre de taxes spéciales à la ville de Paris. La taxe sur la valeur en capital des propriétés bâties dont le taux est de 0,20 % et la taxe de balayage qui varie suivant les voies publiques et la nature des immeubles.

Dans le but de favoriser la construction, plusieurs lois ont exonéré de l'impôt foncier et des taxes ne présentant pas le caractère de service, les maisons destinées à l'habitation. La dernière de ces lois, promulguée le 15 février 1935, accorde cette faveur pour une durée de quinze ans, pour les constructions terminées avant le 31 décembre 1935, pendant dix ans, pour les constructions terminées avant le 31 décembre 1936, cinq ans pour les constructions achevées avant le 31 décembre 1937 et trois ans pour les autres.

Outre l'impôt foncier et les taxes locales les sociétés immobilières sont soumises à la taxe sur les biens de main-morte.

II. — DROITS DE MUTATION

Les achats de terrains et d'immeubles sont soumis aux droits de mutation. Ces droits qui étaient à l'origine de 4 % de la valeur de l'immeuble ont été portés successivement à 7 %, 10 %, 15 %, puis ramenés à 12 % et relevés à 13,5 %. Un décret-loi de juillet 1935 les a fixés à 8 %.

En outre, les ventes dépassant 300.000 francs sont soumises à une surtaxe de 1,20 % pour la somme excédant 300.000 francs, et de 2,40 pour la somme excédant 500.000 francs.

En 1926 a été institué la taxe à la première mutation, qui consiste en un prélèvement exceptionnel sur la première vente. Son taux a été successivement de 7 %, 5 % et 3 %.

Les textes prévoient cependant des exonérations. La loi Loucheur dispense entièrement du droit de mutation, les ventes d'habitations à bon marché faites dans un délai de deux ans

après leur achèvement. Les employeurs ont donc intérêt à constituer des sociétés d'habitations à bon marché pour bénéficier des ces dispositions en cas de vente de maisons à leur personnel.

La loi du 30 mars 1929 accorde une réduction de moitié sur les droits de mutation, pour les achats de terrains à bâtir ou d'immeubles destinés à être reconstruits. Cette réduction n'est pas applicable aux terrains d'une superficie supérieure à 3.000 m² et destinés à des maisons individuelles. Cette exonération a du reste été supprimée en 1933.

Dans le cas d'achat pour revendre, les droits sont majorés de 3 %, et ont été successivement de 14,40 %, de 18 %, de 15 %, de 16,5 % et de 12 %. Lorsque le terrain est revendu dans le délai d'une année, l'acheteur bénéficie de droit réduit de moitié.

★★

Les dépenses occasionnées aux employeurs par le logement de leurs ouvriers sont donc très élevées. Elles sont d'autant plus lourdes qu'elles ne peuvent pas être déduites des bénéfices imposables.

Les loyers des maisons dépassant rarement 500 francs par an suffisent à peine à couvrir les impôts et les charges d'entretien.

Les employeurs ont demandé certaines réformes pour encourager les initiatives en faveur du logement ouvrier (1). Le retour au droit commun en matière de loyer, permettrait aux patrons

(1) Un projet de vœu a été déposé en ce sens par la fraction patronale à la session de 1931 du Conseil Supérieur du Travail.

de retrouver la libre disposition des immeubles achetés pour le logement de leur personnel.

L'exonération de l'impôt foncier pendant une période plus longue que celle actuellement admise et la réduction des droits de mutation et de la taxe à la première mutation diminueraient les charges des chefs d'entreprise.

La faculté de déduire sur leurs bénéfices imposables les dépenses occasionnées par les constructions de maisons ouvrières, permettrait aux industriels d'y consacrer des sommes plus importantes.

Enfin, les patrons demandent que l'Etat leur accorde le bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1928, et particulièrement des avances à taux réduit. Ces avances éviteraient des annuités importantes et favoriseraient le mouvement de construction de maisons ouvrières.



CHAPITRE IV

Appréciation de l'intervention patronale

SECTION I

SES AVANTAGES

L'intervention des employeurs, quelles que soient ses modalités, procure de nombreux avantages, tant aux patrons qu'aux ouvriers et à la collectivité.

§ 1^{er}. — Avantages pour les ouvriers

L'intervention patronale présente, en ce qui concerne les ouvriers, trois avantages : logements sains et confortables, bon marché et proches du lieu de travail.

L'ouvrier qui est logé par son employeur quitte un taudis surpeuplé et malsain, pour vivre dans un cadre gai et confortable. Il occupe un logement spacieux, clair et aéré. La cuisine, carrelée ou dallée est facile à entretenir. Le logement reste toujours en bon état car des réparations fréquentes y sont effectuées.

Dans toutes les cités ouvrières la mortalité reste inférieure à la moyenne générale du pays. Aux Etablissements Worms et C^{ie}, au Trait (Seine-Inférieure), la mortalité a été en 1933 de 6,8 pour mille, alors que la moyenne générale était de 17. La natalité a été de 26,94 pour mille, contre 17,49 moyenne de la France. Ces résultats sont dus en grande partie, à la salubrité des logements ainsi qu'aux œuvres sociales créées par les entreprises.

Tous les logements sont assez vastes pour permettre la spécialisation des pièces. La mère peut faire son ménage sans gêner les enfants qui travaillent ou le père qui reçoit des amis.

C'est ainsi qu'une habitation agréable et confortable favorise la vie de famille et exerce une heureuse influence sur l'utilisation des loisirs (1).

Autrefois lorsque la durée du travail était excessive, l'ouvrier exténué, sans énergie, cherchait seulement la journée terminée à se reposer ou à prendre quelque récréation facile qui retenait facilement son attention sans imposer d'effort intellectuel appréciable.

La réduction de la durée de la journée de travail a permis d'augmenter le temps réservé aux repos. En revanche elle a eu pour conséquence l'institution de méthodes destinées à améliorer le rendement : division du travail, taylorisation, rationalisation. Par suite de la division du travail, la tâche de l'ouvrier consiste dans l'accomplissement d'un geste unique et monotone qui devient bientôt un réflexe. Le travailleur doit

(1) Voir à ce sujet l'article de M. R. Unwin : L'influence de l'habitation sur l'utilisation des loisirs. *Revue internationale du travail*, juin 1924.

pouvoir récupérer les facultés créatrices, dont il a été privé par les méthodes de travail actuellement pratiquées.

La journée terminée, l'ouvrier peut dans un cadre agréable se délasser ou se livrer à des lectures. Souvent il exécute de menus travaux destinés à améliorer son habitation et qui mettent en œuvre ses facultés créatrices. Lorsque le temps est propice il peut s'occuper de son jardin. Celui-ci peut être aménagé de telle manière qu'avec un peu d'entretien, il donne un avantage de plus, celui de profiter du plein air pendant une partie de l'année. Il permet aux enfants de jouer sans surveillance. Les travaux de jardinage varient constamment suivant les saisons. Ils permettent à l'individu d'agir et de produire. Ils suscitent une rivalité de méthode et créent une émulation. Ces travaux ont de plus un attrait particulier du fait qu'ils contribuent à accroître sensiblement les revenus de la famille.

D'autre part, la plupart des cités constituent des agglomérations qui permettent de satisfaire tous les besoins, tous les désirs de l'ouvrier et de sa famille. Elles possèdent magasins, bureau de poste, église, école et dispensaire. Elles offrent des terrains de jeux, où l'ouvrier peut pratiquer les sports. Elles ont une salle de spectacle qui lui permet d'assister à des représentations théâtrales ou des concerts, ou de prendre lui-même une part active à ces divertissements. La cité présente ainsi les avantages des villes sans en avoir les inconvénients.

Dans les grandes villes, les déplacements nécessaires pour se rendre à l'usine font perdre du temps. Les frais de transport, malgré les réductions de tarif qui lui sont consenties, grèvent

lourdement le budget de l'ouvrier. Il faut y ajouter les dépenses nécessitées par les repas du midi, qu'il doit prendre au restaurant, faute de temps pour retourner chez lui.

Les habitations de cités ouvrières se trouvent le plus souvent situées à proximité du lieu de travail. Les déplacements ne sont plus une source de fatigue et n'ont plus pour conséquence de réduire la durée des loisirs. L'ouvrier peut se rendre à pied à l'usine ; il peut revenir chez lui pour prendre ses repas en famille et être de retour à l'heure de son travail.

L'intervention patronale permet enfin à l'ouvrier d'avoir un logement confortable sans payer un loyer exagéré par rapport à son salaire. Les statistiques établies avant la guerre, admettaient que les dépenses de logement absorbaient chaque année 12 % du revenu. Actuellement la part du loyer dans les dépenses totales n'est plus que de 8 %. Les raisons de ces diminutions sont diverses. D'une part, le loyer des habitations construites avant 1914 a été limité à 252 % du prix de location d'avant-guerre. D'autre part, la hausse du salaire réel a permis à l'ouvrier d'augmenter son niveau de vie. Cette amélioration peut consister à accroître soit les dépenses de nourriture, soit les dépenses de logement, soit les dépenses réservées aux distractions. Mais il faut un bouleversement complet pour que les ouvriers abandonnent leurs habitudes. Ils préfèrent consacrer les sommes supplémentaires aux distractions plutôt qu'à l'amélioration de leur logement. L'ouvrier a ainsi l'habitude de dépenser pour son logement un maximum qu'il ne voudra jamais dépasser. Ces dépenses ne lui permettront pas de se loger convenablement étant donnés les taux actuels des lo-

yers. Au contraire, les prix de location des maisons construites par les employeurs ne dépassent jamais les sommes que l'ouvrier a l'intention de consacrer à son logement. Pour un faible prix, le salarié peut occuper une habitation répondant à ses désirs.

Actuellement tout le monde admet les avantages procurés à l'ouvrier par l'intervention patronale. Un membre ouvrier du conseil supérieur du travail a reconnu que les employeurs avaient fait beaucoup en matière de logements ouvriers. Néanmoins au logement direct, les salariés préfèrent l'aide financière, subventions, avances, ou cessions de terrain qui encourage la prévoyance. C'est dans ce but qu'a été adopté par le Conseil Supérieur du Travail le vœu suivant : « Le Conseil Supérieur du Travail émet le vœu que les efforts accomplis en faveur de l'habitation ouvrière, notamment dans les milieux patronaux, tendent surtout à faciliter l'acquisition de la propriété ».

§ 2. — Avantages pour les patrons

La création d'une entreprise attire un grand nombre d'ouvriers dans des cités déjà surpeuplées, et les employeurs ont le devoir de pourvoir au logement de leur personnel. La construction de maisons ouvrières est souvent une nécessité économique. Dans les entreprises fondées dans des régions inhabitées on ne pourrait pas recruter le personnel nécessaire, si elles n'offraient pas des facilités de logement.

Les habitations ouvrières permettent à l'employeur de recruter plus facilement la main-d'œuvre et de choisir les meilleurs travailleurs.

Le personnel logé par le patron est plus stable. Occupant une habitation convenable, bénéficiant d'un loyer réduit, il ne sera pas tenté de quitter l'entreprise pour s'employer ailleurs.

La proximité du logement évite des fatigues à l'ouvrier. Le rendement du travail en est amélioré. Dans les entreprises nécessitant le changement d'équipes au milieu de la nuit, à une heure où il n'y a plus de moyens de transports, le fonctionnement en est facilité.

§ 3. — Avantages pour la collectivité

La collectivité bénéficie de logements construits par les employeurs. La construction de ces logements donne du travail aux ouvriers, et permet d'atténuer dans une certaine mesure, la crise du bâtiment. Elle contribue à atténuer la crise du logement ouvrier et, indirectement, la crise du logement en général. L'ouvrier qui va vivre dans une cité jardin quitte l'appartement qu'il occupe en ville et le rend disponible pour d'autres familles. Néanmoins cette influence ne se fait pas sentir partout, car dans beaucoup de cas, le nombre d'ouvriers attirés par l'ouverture d'une entreprise est supérieur aux logements construits. C'est pourquoi les pouvoirs publics ont étudié la question de l'obligation pour les employeurs de contribuer au logement de leur personnel.

L'intervention patronale permet de faire disparaître les taudis. Elle dote le pays d'un ensemble de maisons bien construites et salubres et exerce une influence favorable sur l'amélioration de la santé publique.

SECTION II

SES INCONVÉNIENTS

§ 1^{er}. — Pour les ouvriers

Les ouvriers n'ont pas toujours reconnu les avantages que leur procurait l'intervention patronale. Un journal du Nord a critiqué l'œuvre des patrons en ces termes :

« Nous pensons qu'il n'y a pas lieu de prêter aux patrons des sentiments louables, et partant qu'ils ne méritent pas d'être félicités. Le motif auquel ont obéi ces capitalistes, n'a rien moins que le caractère de leurs intérêts bien compris. C'est de la spéculation propriétaire qu'ils ont faite, et de la bonne spéculation encore, car ils étaient assurés en édifiant des cités de récupérer sur les ouvriers qui travaillent dans leurs usines une partie du salaire payé en la leur retenant sous forme de loyer.

Il serait trop long de montrer que dans le domaine de la philanthropie, tout ce qu'entreprend la classe bourgeoise sous cette fallacieuse couverture, aboutit toujours à favoriser ses intérêts et à faire croire, aux déshérités de ce monde, qu'ils n'ont qu'à s'en remettre à la bonne volonté bourgeoise, du soin de faire leur bonheur ».

Aujourd'hui personne ne pense plus à accuser les patrons de faire des bénéfices en louant des logements à leurs ouvriers. On conteste seulement les charges qui en résulteraient. Selon les ouvriers (1), les employeurs sont amenés à construire des

(1) Voir rapports du Conseil Supérieur du travail 1931, page 215.

maisons ouvrières, soit parce qu'ils cherchent à fixer la main-d'œuvre dont ils ont besoin, soit parce qu'ils estiment avoir intérêt à ce que cette main-d'œuvre soit logée à proximité des entreprises. Les dépenses occasionnées par ces maisons doivent rentrer dans le coût de production, comme les salaires, les matières premières, l'achat de machines, ou la construction de bâtiments d'exploitation.

Pour notre part, nous admettons que l'intervention en faveur du logement a été souvent une nécessité pour l'employeur. Néanmoins, nous pensons que la construction d'habitations ouvrières n'est pas toujours indispensable pour le recrutement de la main-d'œuvre. La construction de maisons ouvrières a été la conséquence plus que la cause de l'afflux de la main-d'œuvre. La crise du logement sévit surtout dans les grandes villes par suite du nombre des travailleurs. Or c'est dans ces villes où l'effort patronal a été le plus faible.

Les ouvriers reprochent d'autre part, à l'intervention patronale de tendre à l'encasernement des travailleurs, mesure incompatible avec leur dignité (1). « Elle fait disparaître la personnalité et soumet le corps et l'esprit à une servitude que rappelle l'ancienne féodalité ». Pour une protection relative et pour des avantages incertains, la famille ouvrière perd toute indépendance et toute dignité. Le travailleur renvoyé de l'entreprise, non seulement est privé de son travail, mais de plus, il risque lui et les siens de se trouver brusquement sans logis. En signant le bail les employeurs se réservent le droit de faire visiter le logement à tout moment par leurs agents. Ils interviennent dans

(1) Voir rapports du Conseil Supérieur du Travail année 1931, page 210.

la vie familiale, exigent pour les parents un mariage religieux, et obligent les enfants à fréquenter l'école professionnelle de l'entreprise. L'ouvrier ne doit pas aliéner son indépendance ni se désolidariser de sa classe et des organismes qui lui donnent des garanties pour lui et pour son foyer. A l'abri des différentes œuvres patronales s'institue un régime fiches qui interdit à peu près complètement l'exercice du droit syndical dans les entreprises soumises à ce régime.

L'ouvrier du fait de sa situation vit dans l'incertitude permanente. Isolé il n'est pas en situation d'égalité vis-à-vis du patron lorsqu'il signe son contrat. Obligé de faire vivre les siens, il n'est pas libre d'accepter ou de refuser le travail qui lui est offert.

Cette tutelle n'est pas un fait particulier mais un état de choses qui tend à se généraliser de plus en plus. D'autre part beaucoup de logements ouvriers laissent à désirer au point de vue confort et hygiène. Certains ne comprenant qu'une ou deux pièces sont de véritables taudis. Les interventions en faveur de l'acquisition de la propriété peuvent être critiquées. L'ouvrier propriétaire se trouve effectivement attaché au lieu de son travail. Il ne peut quitter l'établissement où il est occupé sans risquer de perdre son avoir par la vente de sa maison.

Pour notre part, nous pensons que ces critiques sont exagérées. L'ouvrier par suite du développement des syndicats et de l'organisation de sa classe n'est plus en état d'infériorité pour contracter. Bien que logé par son employeur, il garde à l'égard de celui-ci la même indépendance que tout autre salarié. Le jour où sera voté le projet de loi lui accordant des délais pour

quitter son logement, il pourra laisser son emploi sans risquer d'être expulsé. Quant à l'existence de taudis dans les cités ouvrières, elle est exceptionnelle.

En vue d'éviter les inconvénients résultant de l'acquisition d'une maison, on pourrait ne transférer la propriété qu'après le paiement de toutes les annuités. En cas de départ de l'ouvrier, les sommes versées seraient remboursées.

§ 2. — Pour les patrons

Les inconvénients du logement pour les employeurs résultent de la législation des loyers et des charges fiscales. Nous avons vu que par suite des lois le patron peut être obligé à loger un ouvrier qui ne travaille plus ou travaille chez un concurrent. Par ailleurs, la construction de logements ouvriers constitue une lourde charge pour les entreprises.

Il faut ajouter que l'effort accompli par l'employeur reste souvent inutile. Dans certaines localités les chefs d'entreprises ont fait édifier de vastes logements avec l'espoir d'attirer la main-d'œuvre. Ils n'ont pu cependant réussir à recruter tout le personnel dont ils avaient besoin. Une entreprise ayant fait reconstruire une cité ouvrière détruite pendant la guerre, avait fait des offres à ses anciens ouvriers. N'ayant pu tous les embaucher, elle avait dû recruter des travailleurs sur place. Beaucoup de ceux-ci étant déjà propriétaires d'une maison, l'entreprise a dû se résigner à louer ses logements à des particuliers. Dans la vallée du Rhône, les usines de soie artificielle ayant dû renvoyer des ouvriers par suite du manque de commandes, ont été obligées de garder inoccupées un grand nombre d'habitations, ou de les louer à des personnes étrangères à l'usine.

CHAPITRE V

L'intervention législative en faveur des salariés logés par leurs employeurs

SECTION I

MESURES CONCERNANT LA SALUBRITÉ DES HABITATIONS

§ 1^{er}. — Les Textes

I. — ENTREPRISES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Parmi les locaux réservés aux salariés par l'employeur, certains sont loués dans des conditions particulières, en étroites relations avec le contrat de travail. La location est consentie pour une durée égale au temps de présence dans l'établissement. Si l'ouvrier cesse de faire partie de l'entreprise, il doit quitter le logement. Le bail est considéré comme accessoire au contrat de travail.

Ces locaux sont considérés comme des dépendances de l'établissement industriel et commercial et soumis aux dispositions

générales d'hygiène édictées par la loi du 12 juillet 1893. Cette loi insérée dans le livre II du Code du Travail, dispose que « Les mesures générales de protection, de salubrité, applicables à tous les établissements assujettis en ce qui concerne le couchage du personnel », seront déterminées par les règlements d'administration publique. Les locaux meublés que l'employeur met à la disposition de ses salariés étant les seuls appartenant à la catégorie des locaux affectés au couchage sont seuls l'objet d'une réglementation.

En vertu du 12 juillet 1893, un décret est intervenu le 13 août 1913 (1). Aux termes de ce décret : « Il est interdit de faire coucher le personnel dans les ateliers, magasins ou locaux quelconque affectés à un usage industriel ou commercial » (2). Les ménages doivent posséder une chambre distincte, et les dortoirs ne doivent contenir que des personnes du même sexe (3). Les locaux affectés au couchage doivent être vastes, et avoir une hauteur moyenne de 2 m. 40. Le cube d'air doit être de 14 m³ par personne, et des mesures de ventilation doivent être prévues (4).

D'autres dispositions prévoient les conditions d'aménagement des locaux : « Le sol doit être formé d'un revêtement imperméable se prêtant facilement au lavage, et recouvert d'une peinture à la chaux », qui doit être faite toutes les fois que la propreté l'exige, et au moins une fois tous les trois ans (5).

(1) Ce décret a abrogé et remplacé le décret du 28 juillet 1904.

(2) Décret du 13 août 1913. Art. 40.

(3) Art. 3.

(4) Art. 1 et 2.

(5) Art. 5.

Chaque dortoir doit avoir un lavabo par six personnes, et le mobilier qui est mis à la disposition des locataires doit être maintenu constamment en bon état d'entretien et de propreté.

Les contraventions au décret du 13 août 1913 sont constatées par les inspecteurs du travail. Cependant, conformément à l'article 6 de la loi du 12 juillet 1893, les inspecteurs, avant de dresser procès-verbal, doivent mettre les chefs d'entreprises en demeure de se conformer aux prescriptions de la loi. Le délai prévu est fixé de quatre jours à un mois, suivant les installations à effectuer dans les locaux.

Après une mise en demeure restée sans effet, chaque infraction aux prescriptions du décret du 13 août 1913 est sanctionnée d'une amende de cinq à quinze francs. Si l'industriel ne se soumet pas aux prescriptions imposées, l'affaire est, sur un nouveau procès-verbal, portée devant le tribunal correctionnel qui peut, après une nouvelle mise en demeure restée sans effet, ordonner la fermeture de l'établissement.

II. — EXPLOITATIONS AGRICOLES

La loi du 12 juillet 1893 (2) devait voir son champ d'action étendu peu à peu à tous les établissements industriels et commerciaux. Seules y échappaient les exploitations agricoles, où d'ailleurs les lois sociales sont appliquées avec beaucoup de retard et timidité. Cependant les logements dans les campagnes sont le plus souvent insalubres.

Le législateur a voulu remédier à cet état de choses et le 31 juillet 1929 a été promulguée une loi concernant le logement du travailleur agricole. En vertu de cette loi un règlement d'administration publique est intervenu le 16 novembre 1932. Le couchage du personnel dans les locaux servant aux logements des animaux est en principe interdit. Chaque ménage doit disposer d'une chambre, et les dortoirs ne doivent contenir que les personnes du même sexe (1). Les locaux doivent mettre les occupants à l'abri des intempéries, être convenablement éclairés et ventilés, et maintenus dans le plus grand état de propreté (2). Ces dispositions devaient être exécutées dans un délai de un à trois mois, suivant l'importance de l'exploitation (3).

En cas d'infraction aux règlements d'administration publique, une mise en demeure est nécessaire. Cette mise en demeure indique les contraventions constatées et fixe un délai pour se soumettre aux prescriptions de la loi. Cependant le chef d'exploitation peut adresser une réclamation au Ministre de l'Agriculture, qui fait effectuer une enquête par le Comité du logement rural (4). Le Ministre peut accorder des délais supplémentaires pour l'exécution des travaux. Lorsqu'une infraction est constatée après le délai accordé, l'exploitant peut être poursuivi devant le tribunal de simple police, et condamné à une amende

(1) Décret du 16 novembre 1932, art. 16.

(2) Art. 3.

(3) Loi du 31 juillet 1929. Délai d'un an pour une exploitation de plus de 100 hectares, de 2 ans pour celle de 50 à 100 hectares et de 3 ans pour celle de moins de 50 hectares.

(4) Le décret du 17 décembre 1935 fixe la composition du Comité du logement rural. Il comprend :

3 représentants des Chambres d'Agriculture et 3 suppléants ;

3 représentants du Conseil supérieur d'hygiène publique et 3 suppléants ;

3 représentants de l'administration de l'agriculture.

de cinq à quinze francs. En cas de récidive dans un délai de trois mois, il peut être poursuivi devant le tribunal correctionnel.

Afin de permettre l'aménagement de locaux répondant aux conditions fixées par la loi, les caisses de crédit agricole sont autorisées à consentir aux propriétaires ruraux des prêts individuels à longs termes. Ces prêts remboursables dans un délai de 25 ans, portant un intérêt dont le taux est fixé par décret et qui est toujours inférieur de 1,5 pour cent, au taux d'escompte de la Banque de France (1).

C'est dans l'agriculture que nous trouvons le seul exemple d'aide accordée aux entreprises par les pouvoirs publics. Imposant des obligations, le législateur donne aux exploitants les moyens de les exécuter.

La loi prévoyait d'autre part, que d'autres mesures particulières aux régions agricoles seraient établies par décret (2).

§ 2. — Les projets

Les lois du 12 juillet 1899 et du 31 juillet 1929, ne s'appliquent qu'aux locaux meublés destinés à l'habitation des ouvriers. Les locaux non meublés, situés dans les villes de plus de 20.000 habitants, sont soumis conformément à la loi du 15 février 1902, au règlement municipal d'hygiène. Mais le contrôle

(1) Art. 7 de la loi du 31 juillet 1929.

(2) Un projet de loi déposé en 1933, disposait que ces mesures seraient prises non plus par décret, mais par arrêté préfectoral après consultation des Chambres d'Agriculture.

de l'inspecteur sanitaire est souvent inopérant et, de plus, il n'existe aucune réglementation dans les villes de moins de 20.000 habitants.

Pour cette raison, le Conseil Supérieur du Travail a envisagé l'établissement de mesures de salubrité, spéciales aux maisons ouvrières. Il a effectué une enquête auprès des Chambres de commerce, des Conseils de Prud'hommes, des Commissions départementales du travail et des Organisations professionnelles ouvrières ou patronales.

La question fut examinée par le Conseil Supérieur du Travail dans sa session de 1929 où furent exposées les thèses patronales et ouvrières.

Selon le rapporteur du projet patronal (1), les employeurs sont d'accord avec les ouvriers pour combattre le taudis. Ils sont intéressés à ce que leur personnel ait des conditions d'existence aussi élevées que possible et habite des logements salubres et agréables. Mais les employeurs qui, pour loger leurs ouvriers, font des sacrifices considérables auxquels ils ne sont nullement tenus, sont hostiles à l'établissement d'un régime d'exception concernant les maisons ouvrières. Le fait que l'occupation du logement ouvrier, résulte du contrat de travail ne peut constituer un argument suffisant, car beaucoup d'autres avantages peuvent être considérés comme accessoires au contrat de travail. D'autre part, les locaux loués par le patron, suivant le droit commun, ne seraient soumis à aucune règle particulière. Les chefs d'entreprise se refusent d'autre part à accepter

(1) Rapport fait par M. Borderel. Voir rapport du Conseil Supérieur du Travail 1929, page 192.

le contrôle de l'Inspecteur du Travail, dans les logements ouvriers. L'établissement d'une législation spéciale, favoriserait les propriétaires de logements insalubres et découragerait les patrons qui voudraient entreprendre de nouvelles constructions. Les employeurs demandent une application plus stricte de la loi du 15 février 1902, concernant la santé publique et l'extension de cette législation aux communes de 5.000 habitants et au-dessus.

Le rapporteur ouvrier (2), critique les arguments donnés par les patrons. Il reconnaît que les employeurs ont fait un effort important en vue de la construction de maisons ouvrières, mais il estime qu'il existe encore un grand nombre de taudis qui justifie l'intervention des pouvoirs publics. Les industriels ne font construire des logements qu'en vue de trouver la main-d'œuvre nécessaire à leur entreprise. L'établissement de règles spéciales se justifie ; les salariés logés en vertu d'un contrat de location accessoire au contrat de travail, sont dans une situation particulière, étant exclus du bénéfice des prorogations, accordées par la législation sur les loyers. Accessoire du salaire, le logement doit entrer dans le statut des conditions du travail, et l'Inspecteur du Travail semble être le seul qualifié pour agir et contrôler. La collaboration des commissions locales d'hygiène ayant une tâche générale peut être utile, mais, dans les innombrables petites villes industrielles où elles font défaut, les travailleurs ont le droit d'être défendus.

(2) Rapport fait par M. Capocci. Voir rapport du Conseil Supérieur du Travail 1929, p. 189.

Après l'examen des rapports ouvriers et patronaux, le vœu suivant fut adopté par le Conseil supérieur du Travail :

« Le Conseil Supérieur du Travail estime, qu'il est opportun que, dans toutes les localités où il n'existe pas de règlements concernant l'hygiène de l'habitation, il soit imposé aux établissements industriels et commerciaux sous le contrôle de l'Inspection du Travail, les mesures générales de protection et de salubrité à observer en ce qui concerne les logements que certains employeurs mettent à la disposition de leur personnel, comme accessoire du contrat de travail.

Le règlement ainsi édicté doit porter sur l'aération des pièces, sur les plafonds, sols, murs des chambres à coucher ; sur l'isolement de ces chambres, par rapport aux conduits de fumée, cuisines, cabinets et fosses d'aisances, les risques d'incendie ; sur la viabilité et l'entretien des rues des cités ouvrières, sur l'éclairage de ces rues, l'évacuation des eaux usées et les ordures ménagères.

Le Conseil Supérieur du Travail demande en outre, que la loi du 15 février 1902, concernant la protection de la santé publique, soit strictement appliquée, en particulier, aux constructions destinées aux logements des ouvriers et employés et que cette loi fût étendue à toutes les communes » (1).

Une adjonction à ce vœu, concernant le logement des concierges et des gens de maisons, n'ayant pas été inscrite à l'ordre du jour, a été renvoyée devant la Commission permanente du Conseil Supérieur du Travail.

(1) Le dernier paragraphe de ce vœu a été adopté par le Conseil Supérieur du Travail à l'unanimité.

SECTION II

PROJET DE LOI AYANT POUR OBJET D'ACCORDER DES DÉLAIS AUX SALARIÉS POUR ÉVACUER LEUR LOGEMENT LORS DE LA RÉSOLUTION DU CONTRAT DE TRAVAIL.

Très souvent le logement non meublé appartenant à l'employeur, est loué au salarié en vertu d'un simple bail indépendant du contrat de travail. Dans ce cas, les rapports entre patrons et salariés sont soumis aux règles du droit commun, et ces derniers bénéficient des prorogations accordées à tous les locataires, par la législation des loyers.

Il en est autrement lorsque le droit à l'occupation d'un logement résulte d'un contrat de travail. A moins de convention contraire, la location cesse avec ce dernier (1). La loi sur les

(1) Les conventions passées entre patron et ouvrier, et qui subordonnent la location d'un logement au contrat de travail sont ainsi rédigées :

« La présente location n'est consentie qu'à raison de l'emploi de A... comme ouvrier de B... et elle a lieu pour une durée égale au temps pendant lequel A... sera employé par B... »

Il est donc expressément convenu qu'elle prend fin de plein droit, par le fait de la cessation de travail de A... et que dans ce cas, B... pourra demander en référé la reprise immédiate de l'immeuble ».

« Le logement est pris en jouissance pour une durée qui de convention expresse est rigoureusement limitée et subordonnée à celle de l'emploi des services de l'usine ».

Souvent le contrat de location donne à l'employeur ou à l'ouvrier la faculté de faire cesser la location avant le contrat de travail.

« La location est faite pour une durée indéterminée, mais il est entendu qu'elle prendra fin trois mois après un simple avertissement donné par lettre recommandée par l'une ou l'autre des parties.

Il est de plus formellement convenu que la location doit prendre fin de plein droit et sans aucune indemnité le jour où A... cesserait de travailler à l'usine, la présente location n'étant qu'un accessoire du contrat de travail, passée entre A... et B... et n'ayant été consentie qu'à raison de ce que A... travaille à ladite usine ».

loyers du 1^{er} avril 1926 non modifiée sur ce point, par la loi du 29 juin 1929, exclut les salariés des bénéfices des prorogations. L'article 4 stipule en effet, que : « N'ont pas droit aux bénéfices de la prorogation les occupants pour lesquels le logement constitue un des accessoires au contrat de travail ». Dans ces conditions le délai accordé pour quitter le logement est égal au délai congé variable suivant les professions et les localités, mais toujours très réduit, et parfois inexistant.

Beaucoup de chefs d'industrie accordent de plein gré des délais plus longs, lorsqu'ils ne se trouvent pas dans l'obligation de loger des remplaçants. Les tribunaux, interprétant l'article 1244 du Code civil (1), et l'étendant aux locataires, permettent à l'ouvrier de continuer à occuper provisoirement le logement.

A la suite d'abus commis par certains employeurs, le Conseil Supérieur du Travail a été chargé d'étudier des textes, permettant d'accorder au salarié par voie législative, des délais pour évacuer leur logement. Une enquête a été effectuée par le Ministère du Travail auprès des organismes intéressés : Chambres de Commerce, Chambres Consultatives des Arts et Manufactures, Conseils de Prud'hommes, Commissions départementales du Travail, organisations professionnelles patronales et

(1) Art. 1244 du Code Civil : « Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des détails modérés, pour le paiement et surseoir à l'exécution des poursuites ».

ouvrières (1). Cette enquête portait sur le principe de l'intervention législative et sur la façon d'accorder des délais. La question fut discutée en 1932, à la Commission permanente du Conseil supérieur du Travail.

Les représentants des employeurs (2), se montrèrent hostiles à toute intervention législative à ce sujet.

Selon eux, un texte législatif serait non seulement inutile mais nuisible. Le plus souvent, l'employeur permet à son salarié de conserver quelque temps son logement après la cessation du contrat de travail. Il tient compte de la situation particulière de chaque ouvrier : charges de famille, temps de présence à l'usine, difficultés pour trouver un nouveau logement dans la localité, besoin de l'habitation pour le remplaçant. En cas de mauvaise volonté de la part de l'employeur, le locataire peut tou-

(1) Questionnaire de l'enquête remis aux différents groupements :

« Première question : Estimez-vous qu'au lieu de laisser à des conventions le soin de régler la question, la loi doit intervenir pour que tout salarié logé par son employeur, à titre d'accessoire du contrat de travail, ne puisse être privé sans délai de la jouissance de son logement en cas de résolution du contrat de travail ?

Deuxième et troisième questions : Dans l'affirmative, estimez-vous que la loi doit prévoir pour les salariés logés dans les conditions dont il s'agit un délai-congé spécial, en cas de résiliation de leur contrat de travail, ce délai-congé ayant pour conséquence de prolonger d'autant le droit du salarié à l'occupation du logement ?

Ou bien estimez-vous que le délai accordé pour l'évacuation du logement doit être indépendant du délai relatif au contrat de travail et commence à courir, du jour où le contrat de travail prend fin ?

Quatrième question : Etes-vous d'avis que le bénéfice de la mesure envisagée soit subordonnée à l'existence de certaines conditions : a) situation de famille du salarié ; b) difficultés de logement dans la localité ; c) autres conditions ?

Cinquième question : Y a-t-il lieu de distinguer le cas où le service que doit assurer le salarié ne peut être assuré que si celui-ci a à sa disposition le logement occupé par son prédécesseur ? »

(2) Rapport fait par M. Borderel, voir Conseil Supérieur du Travail 1932, page 45.

jours s'adresser aux tribunaux pour demander un délai de grâce, en application de l'article 1244 du Code civil. De toute façon, l'ouvrier aura du temps pour quitter son logement et en trouver un nouveau. Les quelques abus constatés sont dus aux salariés. Ceux-ci en obtenant des délais de grâce empêchent l'employeur de reprendre son logement, et d'en disposer en faveur d'ouvriers souvent dignes d'intérêt.

En revanche, les inconvénients des mesures envisagées sont nombreux : les dispositions législatives seraient arbitraires, et ne tiendraient compte ni de la situation particulière de chaque salarié, ni des nécessités du fonctionnement de l'entreprise, ni des circonstances locales. L'institution d'un délai-congé spécial au salarié logé, aboutirait à créer deux catégories d'ouvriers et serait une source de complications. L'employeur serait obligé de continuer d'occuper et de payer son ouvrier. Celui-ci travaillant pendant le délai-congé ne disposerait pas du temps nécessaire pour chercher un nouveau logement. L'octroi de délai supplémentaire à l'ouvrier n'appartenant plus à l'entreprise conduirait à négliger le caractère essentiel du contrat de location et à le considérer comme indépendant du contrat de travail. L'employeur donnerait ainsi une rémunération à l'ouvrier qui ne travaillerait plus. Et dans bien des cas, il serait exposé à loger le personnel de ses concurrents, alors que sa propre main d'œuvre serait sans abri.

Bénéficiant de plein droit de ces mesures, le salarié ne se préoccuperait de chercher un logement qu'à l'expiration des délais accordés. Un départ immédiat à ce moment, lui paraîtrait aussi difficile à accepter qu'un départ à l'expiration de son contrat de

travail. Rien n'empêcherait alors l'ouvrier de demander aux juges, en vertu de l'article 1244 du Code civil, de nouveaux délais qui s'ajouteraient aux délais envisagés.

Les employeurs ont fait de gros sacrifices pour la construction de maisons ouvrières. Celles-ci leur sont nécessaires, pour leur permettre de recruter leur personnel. N'ayant plus aucune sécurité pour l'affectation de leurs logements, ils perdaient tout intérêt à faire entreprendre la construction de maisons ouvrières. L'effet immédiat de ces mesures serait de décourager les initiatives patronales et les salariés seraient les premiers touchés.

La fraction ouvrière était de son côté favorable à une intervention législative (1). Elle se trouvait d'accord avec la plupart des Inspecteurs du Travail qui avaient collaboré à l'enquête.

Les abus sont plus nombreux que le prétendent les patrons. Les locataires ont été expulsés quelques jours après la cessation du contrat de travail et se sont trouvés sans abri. L'article 1244 du Code Civil est d'une application exceptionnelle, elle laisse une grande part à l'arbitraire du juge. Souvent le salarié ignore la possibilité d'un tel recours, et quitte son logement en même temps que son emploi. Le droit du travailleur d'accepter ou de refuser une occupation, est limité par le besoin de vivre et d'assurer la subsistance de sa famille. L'employeur qui construit des logements espère par là même, recruter la main-d'œuvre nécessaire à son industrie. Il agit non par plaisir ni par humanité, mais en raison d'intérêt économique. Les charges qu'il s'impose

(1) Rapport fait par M. Hodée. Voir Conseil Supérieur du Travail 1932, page 56.

ainsi, entrent dans le prix de revient. Il n'est pas admissible qu'un travailleur, souvent venu de très loin, sur la promesse d'un logement soit, du fait de la législation actuelle, placé dans une telle insécurité s'il plaît à l'employeur d'appliquer strictement les clauses du contrat de travail, et au magistrat de refuser les délais de grâce.

On ne gênerait pas les employeurs en inscrivant dans la loi des délais que le plus souvent ils observent d'eux-mêmes. Tout le monde ne pourrait que gagner à l'adoption de dispositions légales, précisant les délais maxima qui pourraient être accordés.

D'autre part, les ouvriers acceptent de limiter le champ d'application des mesures envisagées. Les domestiques et les concierges d'habitation, considérés comme des serviteurs attachés à la personne, n'auraient pas droit aux bénéfices des nouvelles dispositions. Il en serait de même des gardiens d'établissements industriels et commerciaux. En raison de leur fonction spéciale, la rupture du contrat de travail entraînerait l'obligation de quitter les lieux dans un délai assez court, pour permettre au remplaçant de remplir sa tâche, dans des conditions normales, sous réserve pour l'employeur d'assurer au gardien un logement convenable sinon équivalent pour qu'il puisse trouver un abri définitif. Les gérants de succursales ne sauraient après la résolution de leur contrat de travail se prévaloir d'une prolongation de longue durée dans le logement attaché à leur boutique. Seuls bénéficieraient des dispositions légales, les ouvriers et employés dont le travail n'est pas nécessaire à la

sécurité de l'établissement. Dans ces conditions il n'y aurait aucune entrave à la vie économique et à la discipline intérieure de l'établissement.

Les thèses ouvrières et patronales furent discutées pendant la session du Conseil supérieur du Travail de 1932. Les représentants ouvriers acceptèrent de fixer un délai maximum. Les employeurs qui craignaient que les mesures législatives soient aggravées par l'application possible de l'article 1244 du Code civil, acceptèrent le texte proposé par la fraction ouvrière. En conséquence le vœu ci-dessous fut adopté à l'unanimité :

« Le Conseil supérieur du Travail émet le vœu :

Que sauf les cas ci-dessous mentionnés, tout salarié occupant de bonne foi, un logement non meublé, appartenant à son employeur, ait droit pour déménager au délai minimum d'un mois, à dater de la résolution du contrat de travail, nonobstant toutes clauses **contraires**.

Que l'article 1244 du Code civil ne soit pas applicable en l'espèce, mais que le juge, en cas de force majeure invoquée par le salarié, soit autorisé à lui accorder un délai supplémentaire qui ne pourra être inférieur à deux mois.

Le juge devra en même temps, à défaut d'accord entre les parties, déterminer le loyer à payer pendant ce délai supplémentaire, en se référant au taux normal des loyers des logements analogues qui ne sont pas mis à la disposition de leur personnel par les employeurs.

Considérant que certains emplois ne peuvent être convenablement exercés que si leurs titulaires occupent le logement spécialement réservé à cet effet ;

Considérant d'autre part qu'un employeur peut avoir intérêt à ce que certains logements soient plutôt que d'autres habités par le personnel occupé à certains travaux déterminés ;

Le conseil émet le vœu que le délai minimum ci-dessus prévu ne soit pas obligatoire :

1° Lorsqu'il s'agit d'un salarié qui, pour assurer le service dont il est chargé, doit occuper un logement déterminé.

2° Lorsque l'employeur met à la disposition de l'employé un logement équivalent à celui qui est habité par ce dernier.

Le Conseil émet le vœu, que les mesures ci-dessus soient applicables dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, et que par suite les dispositions de l'article 565 du Code civil local soit abrogé.

Considérant, que dans les cas sus-visés le contrat de logement est accessoire du contrat de travail, le Conseil émet le vœu, que les litiges soient portés devant le Conseil des Prud'hommes. »

A la suite de ce vœu, un projet de loi fut déposé le 9 mars 1934 par M. Henry Chéron et par M. Adrien Marquet (1). Ce projet de loi complétait ainsi le titre II du Livre 1^{er} du Code du Travail.

« Du contrat accessoire du logement.

Article 32 g. Tout salarié occupant de bonne foi, comme accessoire de son contrat de travail, un logement non meublé appartenant à son employeur, a droit pour déménager au délai minimum d'un mois à dater de la résolution du contrat de tra-

(1) Contrairement à l'avis du Conseil Supérieur du Travail, le projet de loi ne conclut pas pour l'Alsace-Lorraine à l'abrogation de l'article 565 du code civil local.

vail, nonobstant, toutes clauses contraires, sauf dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il s'agit d'un salarié qui, pour assurer le service dont il est chargé doit occuper un logement déterminé.

2° Lorsque l'employeur met à la disposition du salarié un logement équivalent à celui qui est habité par ce dernier.

Article 32 h. L'article 1244 du Code civil n'est pas applicable en l'espèce. En cas de force majeure invoquée par le salarié, le juge pourra lui accorder un délai supplémentaire qui ne pourra être supérieur à deux mois.

Le juge devra, en même temps à défaut d'accord entre les parties, déterminer le loyer à payer pendant le délai supplémentaire, en se référant au taux normal des loyers des logements analogues, qui ne sont pas mis à la disposition de leur personnel par des employeurs.

Article 32 i. Les Conseils de Prud'hommes dans l'étendue de leur juridiction, et, à défaut les juges de paix, sont compétents pour statuer dans les mêmes conditions qu'en matière de contrat de travail, sur les différends qui peuvent s'élever à l'occasion du contrat de logement, accessoire du contrat de travail.

Les dispositions des articles 32 g, 32 h, 32 i, du Livre I^{er} du Code du Travail sont applicables dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, par dérogation à l'article 565 du Code civil local en matière de dénonciation de bail ».

Ce projet de loi a été renvoyé à la commission du travail, mais n'a pas encore été voté par les Chambres.

SECTION III

**LA QUESTION DE L'OBLIGATION
POUR LES EMPLOYEURS DE CONTRIBUER
AU LOGEMENT DE LEUR PERSONNEL**

Malgré les efforts importants accomplis par les employeurs en faveur de l'habitation ouvrière, la crise du logement se fait encore grandement sentir.

En raison du développement des industries, la situation est tellement grave, dans certaines régions, qu'on peut se demander si les initiatives privées sont suffisantes pour y remédier. Dans les localités où l'augmentation du nombre des logements demeure inférieure à l'accroissement de la population, le développement industriel porte préjudice à l'ensemble des habitants qui voient apparaître tous les dangers du surpeuplement.

Au début de 1926, le Conseil National Economique a recherché les moyens de résoudre la crise du logement. Il réclamait la création d'un Office National de l'Habitation, et d'une Caisse Nationale du Logement. La Caisse Nationale du Logement aurait été un établissement public jouissant de l'autonomie financière et de ressources spéciales. Une partie de ces ressources aurait été fournie par une contribution payée par les entreprises industrielles, commerciales, d'assurances et de banque, qui n'auraient pas consacré depuis un certain temps, l'équivalent de cette taxe à la construction de locaux d'habitation.

Les solutions adoptées par le Conseil national économique ont fait l'objet en décembre 1936, de la part de M. Arthur Levasseur, d'une proposition de loi. Mais ce projet prévoyant d'autre

part des ressources suffisantes, écartait la contribution des chefs d'entreprises comme inutile et difficile à asseoir.

De son côté le Conseil Supérieur du Travail a étudié pendant sa session de 1932, la question de l'obligation pour les employeurs créant une industrie de contribuer au logement de leur personnel.

Un questionnaire (1) fut envoyé aux Chambres de Commerce, aux Conseils des Prud'hommes et aux diverses organisations patronales et ouvrières. Les inspecteurs du Travail remirent des rapports établis d'après les résultats des observations faites dans leur ressort. L'un d'eux avait noté la construction d'un entrepôt de pétrole occupant 250 personnes, sans qu'il y eut édification de logements ouvriers. Ceux-ci étaient amenés des villes

(1) Le questionnaire était ainsi rédigé :

I. — Estimez-vous que tout employeur qui crée ou développe une entreprise d'une certaine importance devrait être tenu de contribuer au logement de la main-d'œuvre à employer ?

II. — Quelle devrait être à votre avis l'importance de la main-d'œuvre à embaucher pour que l'employeur soit soumis à l'obligation prévue à la précédente question ? L'importance de cette main-d'œuvre doit elle varier suivant les localités.

III. — L'employeur serait-il tenu de verser pour l'édification de constructions neuves une contribution pécuniaire proportionnelle :

a) Au nombre des travailleurs qu'il occupe en plus du nombre qu'il occupait avant la guerre ?

b) ou bien au nombre qu'il occupe actuellement ?

IV. — Une exonération de la contribution ci-dessus mentionnée ne devrait-elle pas être accordée :

1° En ce qui concerne les travailleurs auquel l'employeur procurerait lui-même un logement ?

2° En ce qui concerne les travailleurs dont le logement serait assuré par une société d'habitations à bon marché, grâce à l'aide financière du dit employeur ?

3° En ce qui concerne les travailleurs que le dit employeur aurait aidés ou aidés à acquérir la propriété de leur logement familial ?

V. — A quelle condition les exonérations ci-dessus prévues pourraient être accordées ?

voisines par des services d'autobus. Tous les inspecteurs avaient constaté l'insuffisance du nombre d'habitations ouvrières et concluaient à l'institution d'une contribution de l'employeur pour la construction de logements ouvriers. Les divergences ne portaient que sur l'étendue de l'obligation et les conditions dans lesquelles certains chefs d'industrie pourraient en être exonérés.

La commission permanente du Conseil Supérieur du Travail discuta la question avec l'aide des renseignements qui lui avaient été fournis. Les membres ouvriers et patronaux ne purent se mettre d'accord sur le projet qui leur était soumis.

Les patrons étaient hostiles au principe de l'obligation. Ils firent rédiger un rapport contenant leurs arguments. Selon eux (1) la question du logement ouvrier ne doit pas être séparée de celle du logement en général. Dans leur ensemble les remèdes à employer sont de même nature, qu'il s'agisse de loger convenablement les travailleurs de l'industrie, du commerce, des professions libérales ou des services publics.

Les chefs d'entreprise déplorent autant que les ouvriers la crise du logement qui sévit dans de nombreuses localités. La situation actuelle résulte en grande partie de la concentration des industries, qui s'est effectuée dans les grandes villes pendant la guerre sous l'impulsion des pouvoirs publics. Depuis, elle a été aggravée par des mesures dues à l'intervention de l'Etat, législation particulière des loyers, et augmentation des charges et des impôts, qui ont découragé les initiatives particulières.

(1) Rapport de M. Borderel. Voir Conseil Supérieur du Travail 1931, page 211.

La crise actuelle ne résulte pas de la création ou du développement des entreprises. Les industries font naître des besoins nouveaux, elles procurent du travail aux chômeurs, elles amènent des affaires aux commerçants, et sous forme d'impôts, elles apportent des ressources aux collectivités, Etat, départements, et communes, et par là contribuent au fonctionnement de tous les services publics. Il est possible que par suite d'erreurs individuelles commises par un industriel sur la situation économique en général, et sur la situation de son entreprise en particulier, on ait vu apparaître dans une localité des usines qui n'étaient pas nécessaires, les établissements existants suffisant à une production normale. Mais ce fait est une exception et la législation ne doit pas être faite pour des cas particuliers.

Les employeurs qui veulent créer ou développer une industrie sont amenés à construire des maisons ouvrières soit parce qu'ils cherchent à fixer la main d'œuvre, soit parce qu'ils estiment avoir intérêt à loger cette main d'œuvre à proximité du lieu du travail. Ils se trouvent en présence d'une nécessité économique, dont ils sont bien forcés de tenir compte. Ils ont intérêt à faire leur possible, pour faciliter et améliorer les conditions de logement de leurs ouvriers et employés, et tout le monde reconnaît que de gros sacrifices ont été faits dans cette voie par les employeurs. Si l'on peut citer quelques cas où ils se sont montrés négligents ou imprévoyants, il faut convenir que c'est l'exception. Le développement industriel a peut-être aggravé dans une faible mesure la crise du logement. En revanche il a été l'élément principal de la prospérité d'un pays et il serait injuste de rendre les chefs d'entreprise responsables de cet état de choses.

Par ailleurs, les inconvénients des dispositions envisagées seraient multiples. Ces mesures aboutiraient à encaserner les ouvriers, à les rendre solidaires d'entreprises placées dans des situations très différentes. Elles amèneraient de nouveaux ouvriers vers les centres urbains et hâteraient la désertion des campagnes.

La crise du logement n'a pas partout la même importance. Dans de nombreuses localités industrielles elle est même inexistante, et on devrait à l'exemple des législations étrangères tenir compte des situations locales. En outre, les difficultés de logement sont momentanées, et on risquerait de construire des habitations inutiles et destinées à rester inoccupées.

La création de taxes nouvelles seraient une atteinte au principe de l'égalité devant l'impôt. Seuls les industriels y seraient soumis, alors que l'Etat, les départements et les communes ne seraient pas tenus de loger leurs agents. Les entreprises fléchissent déjà sous le poids des charges de toutes natures, et beaucoup font des sacrifices pour ne pas renvoyer leur personnel. Elles doivent lutter contre la concurrence de l'étranger et elles ne peuvent récupérer les taxes que lorsque les circonstances économiques le permettent.

D'autre part, la perception de ces taxes et les exonérations indispensables amèneraient des injustices et des vexations. Elle nécessiterait la création de nouveaux organismes administratifs avec leurs défauts habituels et augmenterait les dépenses improductives. L'institution d'une réglementation irait ainsi à l'encontre du but poursuivi.

Les employeurs demandent surtout à l'Etat d'encourager les initiatives individuelles. En diminuant les impôts, en accordant des avances et des subventions, en abrogeant les lois d'exception sur les loyers, on développerait le mouvement de construction de logements ouvriers, momentanément ralenti par la crise économique.

Du côté des ouvriers (1) on a été unanime à demander pour tous les salariés le droit à un logement salubre et d'un prix accessible. Les travailleurs reconnaissent l'effort qui a été fait par les employeurs, mais ils estiment qu'il est encore insuffisant. La crise du logement reste grave : beaucoup de maisons ont été construites depuis la guerre, mais les logements y sont d'un prix trop élevé pour le budget de l'ouvrier. Un grand nombre de locataires sont obligés d'habiter des logements surpeuplés et insalubres ou de s'imposer des charges dépassant leurs moyens d'existence.

Or ce sont les employeurs qui sont responsables de la crise du logement. Beaucoup de chefs d'entreprises, voulant profiter des avantages de la concentration, ont attiré la main d'œuvre et n'ont rien fait pour la loger.

L'insuffisance de logements est préjudiciable aux industries que l'on veut fonder ou développer. Il est établi que la main d'œuvre recrutée ainsi n'a aucune stabilité. Si les patrons cherchent à embaucher le personnel dont ils ont besoin, en

(1) Rapport fait par M. Hodée. Voir Conseil Supérieur du Travail, page 216.

faisant appel à l'étranger, ils se heurtent souvent au refus des autorités qui, dans les pays d'origine, surveillent et autorisent l'immigration des travailleurs. En plusieurs circonstances, ce refus a été formellement motivé par le manque de logements salubres pouvant être mis à la disposition des immigrants.

Les conséquences de l'introduction de nouveaux habitants dans une localité où les logements pouvant convenir à des ouvriers sont déjà occupés, se font sentir également pour les entreprises précédemment installées. Si les nouveaux établissements parviennent à recruter la main d'œuvre, en dehors de la localité, les ouvriers et employés des anciennes usines ont de plus en plus de difficultés pour se loger convenablement. Si au contraire les nouveaux établissements cherchent à recruter le personnel sur place, et dans la région avoisinante, ils enlèvent aux autres entreprises des travailleurs nécessaires.

Par ailleurs, les diverses lois sur les habitations à bon marché n'ont pas donné les résultats escomptés. Par suite d'avances trop réduites, le nombre des logements construits a été insuffisant. Les ouvriers n'en ont pas été les bénéficiaires. Beaucoup de maisons sont occupées par des fonctionnaires ayant un traitement élevé.

Les ouvriers demandent que les mesures envisagées s'appliquent à toutes les industries, au commerce, à l'administration et à l'agriculture, les uns comme les autres devant avoir une habitation saine. Mais ils restent opposés à toute solution laissant à l'employeur une complète liberté pour le logement de son personnel. Seule une contribution fournie par les patrons

et utilisée par des organismes administratifs, en vue de la construction de maisons ouvrières, peut remédier à la crise du logement.

L'étranger nous fournit plusieurs exemples de contribution obligatoire de l'employeur.

En Allemagne, une série de mesures limite la liberté de l'employeur propriétaire de maisons ouvrières. L'aide financière peut être refusée aux patrons construisant pour leur seul personnel. En Prusse et en Bavière, les communes peuvent obliger les industriels à payer une taxe destinée à la construction d'habitations ouvrières.

En Autriche, une contribution annuelle est demandée à tous les patrons occupant des ouvriers et employés bénéficiant de l'assurance maladie ou vieillesse. Les ressources ainsi obtenues sont destinées à l'édification de logements ouvriers. D'autre part, la Caisse fédérale du logement accorde son aide pour construire des maisons pour les ouvriers d'une entreprise, si le patron prend à sa charge le quart du déficit résultant de la location.

En Yougoslavie, les grandes entreprises sont obligées de faire édifier, dans des délais fixés par les autorités, les immeubles nécessaires au logement de leur personnel.

En Norvège, les employeurs peuvent être contraints à pourvoir au logement de leurs ouvriers.

Enfin, en Suisse, en Hongrie et en Tchécoslovaquie, divers projets ont été soumis en vue de faire contribuer sous une forme ou sous une autre, les chefs d'entreprises au logement de leur personnel.

Ces expériences montrent que les mesures projetées sont parfaitement réalisables en France. C'est pourquoi les ouvriers demandent que tous les employeurs soient soumis à une taxe dont le produit serait employé par les Offices publics d'habitations à bon marché.

Les rapports furent discutés au Conseil Supérieur du Travail pendant sa session de 1931. L'ensemble du projet de vœu proposé par les membres ouvriers de la commission fut adopté par 31 voix contre 28 (1).

« Le Conseil Supérieur du Travail émet le vœu suivant :

« Dans toutes les localités ou régions, où les disponibilités en logements ouvriers seraient considérées comme insuffisantes, il sera institué une contribution payable par tous les employeurs : industriels, commerçants, agriculteurs, à l'effet de pourvoir à la construction des dits logements.

« Cette insuffisance est constatée par un arrêté du Ministère du Travail, soit d'office à la demande d'un Conseil général, d'un Conseil municipal, d'un Office public d'habitations à bon marché, d'une association professionnelle et après enquête dans laquelle il sera tenu compte de la situation du marché du travail, dans ladite localité ou région.

« Dans toute localité ou région où l'insuffisance des disponibilités en logements ouvriers aurait été constatée comme il est dit ci-dessus, tout employeur qui créera une industrie nouvelle, devant occuper un nombre minimum de salariés, devra contribuer à la construction de logements pour son personnel.

(1) 28 membres ouvriers et 3 autres membres, contre 27 patrons et un autre membre.

« L'arrêté du ministre qui constate l'insuffisance de logements ouvriers dans la localité ou dans la région, fixe en même temps le nombre minimum de salariés à partir duquel une nouvelle entreprise sera mise à contribution.

« Cette contribution pourra consister en versements annuels, ou bien en un versement effectué en une seule fois à un Office public d'habitations à bon marché, qui devra assurer la construction de logements.

« Dans toute localité ou région où l'insuffisance de disponibilités en logements ouvriers aura été constatée, par arrêté du Ministre du Travail, tout employeur dans le personnel se sera accru, depuis la date de l'arrêté, dans une proportion de 10 %, et aura atteint le minimum ci-dessus indiqué, devra payer pour tout travailleur occupé en plus une contribution égale à une proportion à déterminer de la contribution ci-dessus prévue.

« Dans le cas où il ne pourrait être remédié à l'insuffisance des logements par les mesures ci-dessus indiquées, le Ministre du Travail pourra imposer à tout employeur de la localité ou de la région, qu'il soit ou non assujetti aux contributions précédemment visées, et quel que soit le nombre de salariés occupés par lui, une contribution annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 10 frs ni excéder 50 frs par travailleur occupé.

« Toutes les contributions ci-dessus prévues devront être versées aux Offices publics d'habitations à bon marché de la localité ou de la région intéressée, elles devront être exclusivement affectées à la construction de maisons ouvrières dans les dites localités ou régions.

« Les employeurs qui auront créé ou développé un établissement et fait la preuve qu'ils ont fait, en faveur du logement de leur personnel, un effort conforme à la législation en vigueur, ne pourront être exonérés de plus de la moitié de la contribution imposée. Cette exonération ne pourra être accordée que sur présentation d'un état des dépenses faites pour les constructions, ou des versements effectués à des sociétés d'habitations à bon marché.

« Si les versements ont été effectués à des offices publics d'habitations à bon marché, l'exonération pourra être égale à ces versements.

« Pourront être exonérés d'une partie des contributions prévues, en cas de création ou de développement d'entreprises, les employeurs qui auraient créé, ou développé un établissement, en vue d'occuper le personnel rendu disponible par la fermeture totale ou partielle d'autres entreprises de la localité, ou région envisagée.

« Toutes les mesures ci-dessus prévues sont applicables aux administrations publiques de l'Etat, des départements et des communes, ainsi que toutes les sociétés concessionnaires de services publics ».

Bien que ce vœu ait été adopté avec d'excellentes intentions, on peut en critiquer les dispositions. Il donne des pouvoirs exorbitants au Ministre du Travail, et lui permet d'imposer une contribution aux employeurs dans les régions où une insuffisance de logement aurait été constatée. Mais il ne prévoit pas en quoi consiste cette insuffisance, ni comment et par qui elle sera constatée.

Lorsque des mesures employées sont inefficaces le Ministre du Travail peut demander à l'employeur une contribution de 10 à 50 francs par travailleur occupé. Cette contribution devrait permettre de couvrir le déficit résultant de constructions de logements ouvriers. Si l'on considère cette mesure comme un impôt, elle est illégale ; suivant la coutume constitutionnelle les taxes ne peuvent être établies que par le pouvoir législatif, or, il dépendra de l'appréciation du ministre que cet impôt existe ou n'existe pas, qu'il frappe ou non certaines industries, ou certains patrons. Si ce versement est considéré comme une contribution obligatoire, son produit ne devrait pas être affecté aux offices publics d'habitations à bon marché, sur lesquels les employeurs n'ont aucun contrôle, mais être réparti par les patrons, comme c'est le cas pour les allocations familiales.

Les dispositions prévues sont injustes et difficilement applicables. L'accroissement de la main d'œuvre, peut résulter non du développement de la production mais de lois réduisant la durée du travail. La création dans une même région de plusieurs entreprises, occupant un nombre de salariés permettant de bénéficier de l'exonération de la taxe, provoquerait un afflux de population, analogue dans ses effets à celui qui serait déterminé par l'ouverture d'un établissement plus important mais non exonéré. Les chefs d'entreprise désirant développer leur production auraient avantage à fonder des filiales, afin de continuer à être dispensés du paiement de la taxe. En outre, les entreprises qui logent la totalité de leur personnel, seraient obligées de payer la contribution.

Le vœu prévoit d'autre part, un second cas d'exonération : la création d'une entreprise employant la main d'œuvre rendue

disponible par la fermeture totale ou partielle d'un établissement de la localité. Mais il ne prévoit pas, si l'ouverture de la nouvelle entreprise coïncide avec l'existence de chômage dans la localité, ou au contraire est faite dans le but de résorber ce chômage.

Enfin il serait difficile de prévoir les répercussions des taxes sur les entreprises assujetties.

Jusqu'à maintenant, ce vœu adopté par le Conseil Supérieur du Travail n'a fait l'objet d'aucun projet de loi, il est probable qu'il n'aura aucune suite, étant données les charges nouvelles imposées à l'industrie et la persistance de la crise économique.



CONCLUSION

Nous avons vu au cours des chapitres précédents quels étaient les moyens employés par les chefs d'entreprises pour résoudre le problème du logement ouvrier. Les résultats obtenus sont appréciables, mais ils sont malheureusement insuffisants.

D'autre part, les employeurs ne font plus construire des logements ouvriers par suite de la diminution de leurs bénéfices due à la crise économique actuelle.

S'il est trop tôt pour prévoir les conséquences de l'application de la semaine de 40 heures, sur l'accroissement des effectifs des entreprises, et par suite, sur les logements à construire, on peut dès maintenant constater que la question du logement prend une importance plus grande par suite de l'augmentation de la durée des loisirs.

Nous avons vu qu'une contribution obligatoire de la part des employeurs était un procédé injuste et difficilement réalisable. Seule la collaboration des pouvoirs publics et des chefs d'entreprises peut donner quelques résultats.

L'Etat apporte son concours à toutes les sociétés d'habitations à bon marché. Mais il favorise des efforts dispersés qui ne sont plus adaptés aux nécessités nouvelles. Il a amoindri la portée pratique des lois sur les sociétés d'habitations à bon marché,

en refusant des avances aux sociétés qui construisent uniquement pour le personnel d'une entreprise. Il a paralysé l'action de ceux qui étaient les plus intéressés et les mieux préparés à construire. Si au contraire les pouvoirs publics avaient apporté une aide aux industriels, il en serait résulté une importante décongestion dont la collectivité entière aurait profité.

L'Etat pourrait intervenir de deux manières pour alléger les charges résultant, pour les employeurs, de la construction d'habitations ouvrières. Un vœu présenté par le Redressement français, et s'inspirant du projet du Conseil National Economique, demandait la création de sociétés, dont le capital serait fourni par les entreprises industrielles, et qui recevraient de la Caisse Nationale du Logement, le complément d'intérêt nécessaire pour la rémunération des capitaux. Les industriels disposeraient d'un nombre de logements en rapport avec leur souscription, et ces logements pourraient être cédés aux ouvriers et employés. Les autres logements seraient loués à des personnes peu fortunées. Ce système éviterait que les mêmes immeubles soient habités par des personnes attachées à une même industrie. Les locataires n'auraient plus l'impression de vivre dans un prolongement de l'usine, et les contacts entre salariés logés et employeurs propriétaires seraient supprimés.

Une autre méthode laisserait plus de liberté à l'employeur. Elle consisterait pour l'Etat, comme c'est le cas en Belgique, à accorder des avances aux chefs d'entreprises, tout en exigeant de ceux-ci un apport proportionnellement plus élevé que celui demandé aux sociétés d'habitations à bon marché.

Livrées à elles-mêmes les grandes sociétés industrielles ne peuvent réaliser le programme qui correspond aux besoins de leurs ouvriers et employés. Avec l'aide des pouvoirs publics elles pourront entreprendre la construction des logements nécessaires. L'exécution de ces nouveaux travaux atténuerait la crise qui sévit actuellement dans le bâtiment, et permettrait d'améliorer, dans une large mesure, le logement ouvrier, de diminuer la mortalité, et de remédier à la dépopulation pour le plus grand bien de la collectivité.

Vu : Le Président,

WILLIAM OUALID

Vu : Le Doyen,
EDGARD ALLIX

Vu et permis d'imprimer,
Le Recteur de l'Académie de Paris :

S. CHARLÉTY



BIBLIOGRAPHIE

I. — OUVRAGES

- BARDE. — *Les Communes et la question de l'habitation.*
- BRICE. — *Institutions patronales.*
- G. CAHEN. — *Les habitations ouvrières et l'intervention des pouvoirs publics.*
- CHEYSSON. — *Institutions patronales en France.*
La question des habitations ouvrières en France.
Le taudis, ses dangers, ses remèdes.
- CAZIOT. — *Le problème de l'habitation.*
- DAUTRY. — *Les cités jardins des Chemins de Fer du Nord.*
- DEPRET. — *Etude sur l'œuvre sociale de la Compagnie des Chemins de Fer de l'Est.* Thèse.
- DÉTRIEUX. — *Les œuvres sociales dans la grande industrie.*
- E. DOLLFUS. — *Les dispositions prises par l'industrie en faveur de ses ouvriers et employés.*
- DUPORCQ. — *Les œuvres sociales dans la métallurgie.* Thèse.
- DE FOVILLE. — *Enquête sur les conditions de l'habitation ouvrière.*
- GAUS et WEBER. — *L'ouvrier stable et l'habitation ouvrière.*
- CH. GIDE. — *Les Institutions de progrès social.*
- LEFORT. — *Logements ouvriers.*
- LEVASSEUR. — *Histoire des classes ouvrières en France.*
La question des logements à bon marché.
- E. MULLER. — *Les habitations ouvrières en tous pays.*
- G. PICOT. — *Un devoir social et les logements d'ouvriers.*
- PINOT. — *Les œuvres sociales et les industries métallurgiques.*
- H. SELLIER et BRUGGEMAN. — *Le problème du logement. Son influence sur les conditions d'habitation et d'aménagement des villes.*
- VIDECOCQ. — *Les aspects de la crise du logement dans la Région Parisienne.* Thèse.

II. — DOCUMENTS

Annuaire du Comité des Forges.

Annuaire du Comité de Houillères.

Annuaire Statistique de la France.

Bureau International du Travail. Etude et documents série G :

Le problème du logement en Europe depuis la guerre.

La politique du logement en Europe.

Cahiers du Redressement Français (N° 15). Une politique du logement.

Chemins de Fer de Paris à Orléans. Notice sur les institutions.

Conseil Supérieur du Travail. Rapports, années 1929, 1931, 1932.

Conseil National Economique. Rapport, année 1926.

Etablissements Kulhmann. Leurs œuvres sociales.

Etablissements Schneider. Economie sociale.

Forges et Aciéries d'Unieux. Œuvres sociales.

Mines d'Anzin. Œuvres sociales.

Mines domaniales de potasse. Cités ouvrières.

Musée social. L'effort social des grands réseaux de chemins de fer en faveur de leur personnel.

Rapports faits au nom du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, au Président de la République.

Rapport fait par le Ministre des Travaux Publics, au Président du Conseil sur l'évolution des chemins de fer français (1934-1935).

Recueil de documents sur la prévoyance sociale. Enquête sur l'habitation ouvrière.

III. — PERIODIQUES

Bulletin Municipal officiel de la Ville de Paris.

Bulletin du Ministère du Travail.

Bulletin de la Société Française des habitations à bon marché.

Bulletin de la Statistique Générale de la France.

Chronique des Transports.

L'Economiste Français.

Journal des Economistes.

Journal Officiel.

Revue d'Economie Politique.

Revue Industrielle.

Revue de l'Industrie Minérale.

Revue Internationale du Travail.

Revue Politique et Parlementaire.



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION. — Le problème du logement ouvrier. — Les premières interventions patronales en faveur de l'habitation ouvrière	5
CHAPITRE I. — Les résultats obtenus dans les différentes entreprises	17
SECTION I. — Grands réseaux de Chemins de fer.	
§ 1 ^{er} . — Réseau des Chemins de Fer d'Alsace et de Lorraine	18
§ 2. — Réseau des Chemins de Fer de l'Est.. .. .	20
§ 3. — Réseau des Chemins de Fer de l'Etat	21
§ 4. — Réseau des Chemins de Fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée	22
§ 5. — Réseau des Chemins de Fer de Paris à Orléans et du Midi	24
§ 6. — Réseau des Chemins de Fer du Nord	25
SECTION II. — Compagnies Minières	28
SECTION III. — Etablissements industriels et commerciaux.	36
CHAPITRE II. — Les formes de l'intervention patronale.	51
SECTION I. — Intervention individuelle	51
§ 1 ^{er} . — Logement direct	51
1) Dortoirs	53
2) Maisons individuelles	55
3) Maisons collectives	58
§ 2. — Aide financière	59
1) Avances aux sociétés	59
2) Avances aux salariés	63
SECTION II. — Intervention collective	67
§ 1 ^{er} . — Groupements patronaux	67
§ 2. — Caisse Foncière de Crédit pour l'amélioration du logement dans l'industrie	70
§ 3. — Comptoir général du logement économique ..	76
CHAPITRE III. — Circonstances défavorables au logement des ouvriers	79
SECTION I. — Législation des loyers	79

SECTION II. — Coût de construction	80
§ 1 ^{er} . — Terrains.	81
§ 2. — Constructions	81
SECTION III. — Charges de la propriété bâtie	83
§ 1 ^{er} . — Réparations, entretien et amortissement	84
§ 2. — Annuités des emprunts	84
§ 3. — Charges fiscales	85
1) Impôts directs	85
2) Droits de mutation	87
CHAPITRE IV. — Appréciation de l'intervention patronale.	91
SECTION I. — Les avantages	91
§ 1 ^{er} . — Pour les ouvriers	91
§ 2. — Pour les patrons	95
§ 3. — Pour la collectivité	96
SECTION II. — Les inconvénients	97
§ 1 ^{er} . — Pour les ouvriers	97
§ 2. — Pour les patrons	100
CHAPITRE V. — L'intervention législative en faveur des salariés logés.. .. .	101
SECTION I. — Mesures concernant la salubrité des habita- tions	101
§ 1 ^{er} . — Les textes	101
1) Entreprises industrielles et commerciales..	101
2) Exploitations agricoles.. .. .	103
§ 2. — Les projets	105
SECTION II. — Projet de loi ayant pour objet d'accorder des délais aux salariés pour évacuer leur logement lors de la résolution du contrat de travail	109
SECTION III. — La question de l'obligation pour les emplo- yeurs de contribuer au logement de leur personnel	118
CONCLUSION	131
BIBLIOGRAPHIE	135



